

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRÂRE**

nr. din

proiectul de hotărâre privind schimbul de proprietăți, între terenul situat în Strada Emil Gârleanu nr. 5 sector 3, proprietatea domnului Pațac Radu Constantin și terenul situat în Strada Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3, proprietatea Municipiului București.

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General, raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic

Văzând raportul Comisiei pentru Patrimoniu și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de:

- Solicitățile Fundației ECO-CIVICA și a asociațiilor de proprietari/locatari nr. 1910/E/19.11.2011, nr. 2011/E/20.11.2012 și nr. 1105/E/11.05.2015;
- Adresa Instituției Prefectului Municipiului București nr. S.M./25.256/P/07.01.2013;
- Solicitățile Primăriei Sector 3 nr. 1128788; nr. 2735/27.03.2013; nr. 10699/09.10.2014; nr. 3907/31.03.2015;
- Adresa Direcției de Mediu nr. 7996/09.01.201;
- Adresa Direcției Urbanism nr. 8887/10.11.2011;
- Memoriile/solicitățile domnului Pațac Radu Constantin sau prin mandatar Doru Nicorici nr. 1022644/17.08.2011; 1128787/09.01.2013; nr. 1149113/02.04.2013; nr. 1190848/04.10.2013; nr. 1268745/12.09.2014; nr. 1342628/26.06.2015;
- Aviz RADET nr. 14482/07.07.2011;

Luând în considerare prevederile art. 10, alin. 2 din Legea nr. 213/1998, *privind bunurile proprietate publică, actualizată;*

În temeiul prevederilor art. 36, al. (2) lit. „c”, art. 45, al. (3) și art. 121, al. (4) din Legea nr. 215/2001 *privind administrația publică locală, republicată și actualizată.*

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**HOTĂRÂȘTE:**

Art. 1 – Se aprobă trecerea terenului situat în Str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3, în suprafață de 3990 mp., identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000, anexa 1 la prezenta hotărâre, din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București.

Art.2 Se însușesc Rapoartele de Evaluare ale celor două imobile situate în Str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3 și în Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3, întocmite de expert evaluator ANEVAR Sandu Cristian Andrei, în vederea efectuării schimbului de imobile dintre Municipiul București și domnul Pațac Radu Constantin, conform Anexei nr. 2.

Art. 3 Se aprobă efectuarea schimbului de imobile între proprietatea Municipiului București ce face obiectul art. 1, și proprietatea privată a domnului Pațac Radu Constantin, identificat în Anexa nr. 3 după cum urmează:

- a) Domnul Pațac Radu Constantin transmite în proprietatea Municipiului București, imobilul în suprafață de 2914 mp, situat în București, str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3, înscris în Cartea funciară nr. 97781; identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:700, Anexa 3 la prezenta hotărâre.
- b) Municipiul București transmite în proprietatea domnului Pațac Radu Constantin imobilul în suprafață de mp. 3990 mp., situat în București, str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3, identificat conform anexei 1, înscris în Cartea funciară nr. 105465.

Art. 4 Anexele 1÷ 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Cheltuielile ocazionate de îndeplinirea formalităților de cadastru și publicitate imobiliară pentru cele două imobile, conform situației nou create, taxele pentru perfectarea actului de schimb precum și diferența rezultată din rapoartele de evaluare vor fi suportate de domnul Pațac Radu Constantin.

Art. 6 Actul autentic de schimb va fi încheiat prin grija Direcției Juridic.

Art. 7 – Se împuternicește Primarul General al Municipiului București să semneze actul autentic de schimb.

Art. 8 Se declară ca bun aparținând domeniului public al Municipiului București imobilul identificat conform anexei 3.

Art. 9 Anexa la HCGMB nr. 186/2008 *privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București* se modifică în mod corespunzător.

Art. 10 Primarul General, prin direcțiile din cadrul aparatului de specialitate vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 11 Prezenta hotărâre se va comunica și OCPI București și domnului Pațac Radu Constantin

Această hotărâre a fost adoptată în ședința C.G.M.B. din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Tudor TOMA**

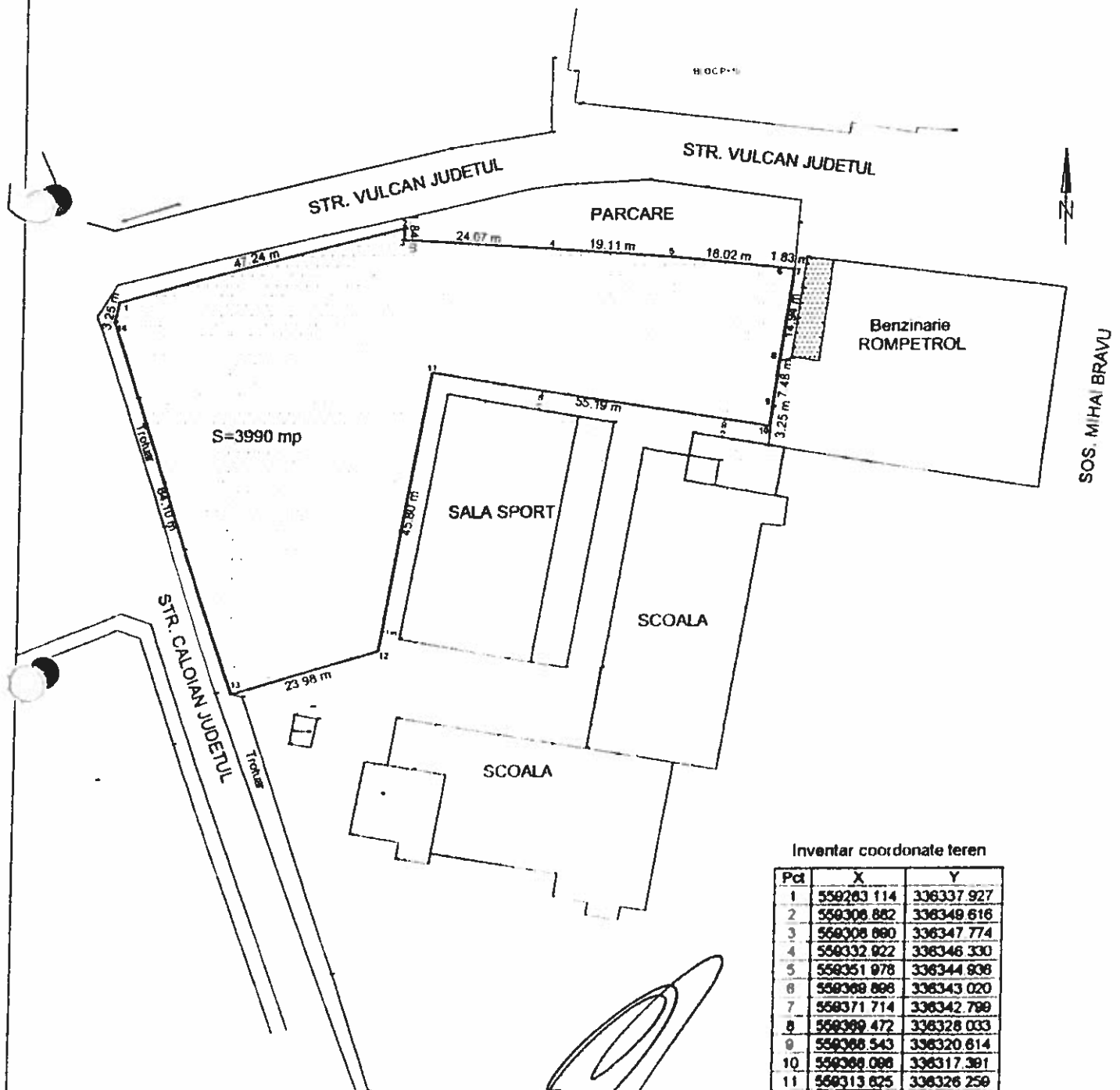
București,
Nr.

Anexa nr. 1.

ANEXA

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 1000

| | |
|--------------------------------|---|
| Suprafata măsurată (mp) | Adresa imobilului |
| 3990 mp | Str. Vulcan Judetul F.N. Sector 3, Mun. Bucuresti |



Inventar coordonate teren

| Pct | X | Y |
|-----|------------|------------|
| 1 | 558283 114 | 336337 927 |
| 2 | 558308 882 | 336349 616 |
| 3 | 558308 080 | 336347 774 |
| 4 | 558332 022 | 336346 330 |
| 5 | 558351 978 | 336344 608 |
| 6 | 558368 868 | 336343 020 |
| 7 | 558371 714 | 336342 788 |
| 8 | 558389 472 | 336328 033 |
| 9 | 558388 543 | 336320 614 |
| 10 | 558388 088 | 336317 381 |
| 11 | 558313 825 | 336326 258 |
| 12 | 558305 888 | 336281 121 |
| 13 | 558282 887 | 336274 072 |
| 14 | 558282 343 | 336334 785 |

S = 3990 mp

Expert tehnic judiciar topografie-cadastru
 Ing. Gheorghe Neculai
 Expert tehnic
CIOANCA NECULAI
 Exp. nr. 31/2007
 C.A.D.A.S. RJ

Sistem de proiectie Stereografic local Mun Bucuresti

Raport de evaluare
PROPRIETATE IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ
DE TIP
TEREN INTRAVILAN
situat în Mun. București, Sector 3, Str. Vulcan Județu, nr. 20-26
în suprafață de 3.990 mp

Client: Primăria Municipiului București
Utilizator: Primăria Municipiului București
Nr. raport: 16/2015
Data raportului: 27.07.2015

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al Primăriei Municipiului București

CUPRINS

| | |
|---|----|
| CUPRINS..... | 1 |
| SUMAR..... | 3 |
| CERTIFICARE..... | 4 |
| 1. DATE GENERALE..... | 6 |
| 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale..... | 6 |
| 1.2. Clientul și utilizatorul lucrării..... | 7 |
| 1.3. Tipul proprietății..... | 7 |
| 1.4. Adresa..... | 7 |
| 1.5. Proprietar..... | 7 |
| 1.6. Drepturi de proprietate evaluate..... | 7 |
| 1.7. Ipotezi și sarcini..... | 8 |
| 1.8. Scopul și utilizarea raportului..... | 8 |
| 1.9. Valoarea estimată. Data evaluării..... | 8 |
| 1.10. Inspekția proprietății..... | 8 |
| 1.11. Prezentarea evaluatorului..... | 8 |
| 2. PROPRIETATEA EVALUATĂ..... | 9 |
| 2.1. Aspecte juridice..... | 9 |
| 2.2. Descrierea amplasamentului și a proprietății de evaluat..... | 9 |
| 3. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE..... | 10 |
| 3.1. Definierea pieței..... | 10 |
| 3.2. Analiza cererii..... | 10 |
| 3.3. Analiza ofertei..... | 11 |
| 3.4. Echilibrul pieței..... | 11 |
| 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII..... | 11 |
| 4.1. Cea mai bună utilizare..... | 11 |
| 4.2. Metodologie..... | 11 |
| 4.2.1. Baza de evaluare..... | 11 |
| 4.2.2. Evaluarea proprietății..... | 12 |
| 5. ALEGEREA VALORII FINALE..... | 18 |
| 5.1. Rezultatele evaluării..... | 18 |
| 5.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului..... | 18 |
| ANEXA NR. 1..... | 19 |
| ANEXA NR. 2..... | 26 |
| ANEXA NR. 3..... | 27 |
| ANEXA NR. 4..... | 28 |

27.07.2015

Către: Primăria Municipiului București

Ref: Evaluarea proprietății situate în: Mun. București, Sector 3, Str. Vulcan
Judetu nr. 20-26, în suprafață de 3.990 mp.

La cererea Primăriei Municipiului București, persoană juridică română, cu sediul în Mun. București, Sector 6, Splaiul Independenței nr. 291-293, s-a întocmit prezentul raport de evaluare care constituie baza conform căreia s-a stabilit opinia evaluatorului asupra valorii de piață a proprietății aflate în proprietatea Primăriei Municipiului București – Domeniul Public.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare
constă dintr-un teren intravilan situat în Mun. București, Sector 3, Str. Vulcan
Judetu nr. 20-26, în suprafață de 3.990 mp.

Proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 27.07.2015.


Sumarul evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care astăzi, **27.07.2015** indică o valoare de piață

$V_{PROPRIETATE} = 6.355.276 \text{ LEI}$
(echivalent 1.437.000 EURO)

pentru proprietatea în discuție, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a proprietăților imobiliare specifice. Valorile utilizate în raport sunt corespunzătoare prețurilor utilizate la data evaluării și au fost calculate la cursul de schimb valutar de 4,4226 LEI/EURO, practicat de BNR, valabil la 27.07.2015.

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
Andrei Sandu
S.C. Media City S.R.L.



SUMAR

| | |
|-----------------------------------|--|
| <u>Client</u> | Primăria Municipiului București |
| <u>Utilizator</u> | Primăria Municipiului București |
| <u>Adresa proprietății</u> | Mun. București, Sector 3, Str. Vulcan Județu nr. 20-26 |
| <u>Obiectul evaluării</u> | Teren intravilan în suprafață de 3.990 mp. |
| <u>Proprietar</u> | Primăria Municipiului București |
| <u>Scopul evaluării</u> | Despăgubire prin schimb în natură |

VALOAREA PROPUȘĂ:
(rezultată din Abordarea prin piață)

V_{PROPRIETATE} = 6.355.276 LEI
(echivalent 1.437.000 EURO)

***Valoarea nu include TVA**

Gabriel Neacșu
Expert evaluator de proprietăți imobiliare



CERTIFICARE

Certificarea Evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu standardele ANEVAR 2015. La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Firma S.C. Media City S.R.L. și membrii săi au încheiate asigurări de răspundere profesională la Allianz Ţiriac.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Declarația Evaluatorului

Subsemnatul Gabriel Neacșu, în calitate de expert evaluator, membru titular ANEVAR, legitimație nr.14542, certific în cunoștință de cauză, că la elaborarea prezentei lucrări am respectat cerințele etice și profesionale ale Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Codul Deontologic al evaluatorului, iar prezentul raport se supune standardelor ANEVAR 2015.

Gabriel Neacșu,
Expert evaluator de proprietăți imobiliare



1. DATE GENERALE

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- ⇒Aspectele juridice și prezentarea poziționării proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ⇒Proprietatea este evaluată liber de orice posesiuni;
- ⇒Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ⇒Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structuri care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ⇒Situția actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării abordărilor în evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la *estimarea cea mai probabilă a valorii* imobilului în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒Abordarea prin piață a terenului a fost aplicată luându-se în considerare informațiile existente privind tranzacțiile sau expunerile pe piața de terenuri libere. Metoda a fost aplicată prin corectarea valorilor de piață existente cu o serie de factori care să țină seama efectiv de particularitățile imobilului;
- ⇒Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.
- ⇒Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la bunurile în cauză, în afara cazurilor în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil, raportul neputând fi folosit într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil;
- ⇒Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

⇒ Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului, etc.);

⇒ Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea;

⇒ În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

⇒ Evaluarea se realizează în ipoteza ca informațiile furnizate de site-ul www.pmb.ro sunt în conformitate cu realitatea

Ipoteză specială: nu este cazul.

1.2. Clientul și utilizatorul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează către Primăria Municipiului București în calitate de **client și utilizator**.

Având în vedere Statutul A.N.E.V.A.R. și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de clientul și destinatarul lucrării.

1.3. Tipul proprietății

În cazul prezentei proprietăți, tipul proprietății se definește ca fiind **proprietate imobiliară de tip teren intravilan**.

1.4. Adresa

Proprietatea constă dintr-un lot de teren intravilan situat în Mun. București, Sector 3, Str. Vulcan Județu nr. 20-26.

1.5. Proprietar

Municipiul București

1.6. Drepturi de proprietate evaluate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan curti-construcției situat în Mun. București, Sector 3, Str. Vulcan Județu nr. 20-26, cu nr. cadastral 213902.

La data efectuării inspecției terenul era liber de construcții.

1.7. Ipoteци și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 213902, cu nr. cerere 47032/24.07.2015, pentru proprietatea aparținând Municipiului București, este înscris dreptul de administrare în favoarea Consiliului Local Sector 3, București.

1.8. Scopul și utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este despăgubire prin schimb în natură.

1.9. Valoarea estimată. Data evaluării

Ținând cont de scopul evaluării, în lucrarea de față se va estima valoarea de piață a proprietății așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR ediția iulie 2015:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data Evaluării:

Evaluarea a fost realizată la data de 27.07.2015.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare **lunilor iunie-iulie 2015**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.10. Inspecția proprietății

Inspeția și identificarea imobilului s-au realizat din exterior, la data de 27.07.2015, în absența proprietarului, în baza documentației primite de la Primăria Municipiului București.

1.11. Prezentarea evaluatorului

Elaborarea lucrării în prerogativele legale ale firmei MEDIA CITY S.R.L. – membru corporativ A.N.E.V.A.R. conform Autorizației nr.0120, cu următoarele elemente de identificare:

Denumirea și sediul

S.C. MEDIA CITY S.R.L.

Bd. Unirii nr.27, bl.15, sc.2, et.5, ap.38,

Sect. 4, București;

Registrul Comerțului J40/6434/1996

Cod fiscal: RO 8671680

Raportul a fost întocmit de Gabriel Neacșu, expert evaluator de proprietăți

MEDIA CITY S.R.L. (+4) 021 310 03 99, office@mediacity.ro, www.mediacity.ro

Legal Address: 27 Unirii Blvd., bl. 15, 2nd entrance, apt. 38, Bucharest 4, J 40/6434/1996, RO 8671680,

IBAN: RO87 VBBU 2511 UN03 2043 2701, Volksbank – Unirii

imobiliare - membru titular A.N.E.V.A.R. cu legitimația nr.14542.

2. PROPRIETATEA EVALUATĂ

2.1. Aspecte juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietății înscrise în CF nr.213902 cu nr. cadastral 213902 aparține Municipiului București, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local Sector 3, București. Documente utilizate:

- Încheiere nr.258061 din data de 09.06.2010;
- Raport de Expertiză Tehnică Topografică Extrajudiciară întocmit la data de 15.04.2011, de către Cioancă Neculai, expert tehnic în specialitatea topografie, cadastru și geodezie conform Certificatului de autorizare seria RO-B-F, nr.0853/03.12.2010;
- Plan de încadrare în zonă a imobilului, scara 1:2000;
- Plan de încadrare în zonă a imobilului, scara 1:500;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000;
- Răspuns nr.1005623/9039 la cererea nr.1005623/02.06.2011 referitoare la adresa și situația juridică a terenului situat în str. Vulcan Județu nr. 20-26, emis de Primăria Municipiului București – Direcția Patrimoniu la data de 05.07.2011.
- Aviz nr.14482 referitor la modificarea traseului rețelei de termoficare, emis de RADET București la data de 07.07.2011;
- Deviz General Estimativ
- Extras de Carte Funciară pentru despăgubire prin schimb în natură nr.213902, cu nr. cerere 47032/24.07.2015;
- Extras plan Urbanistic, zona Dristor
- Propunere Lotizare

2.2. Descrierea amplasamentului și a proprietății de evaluat

Terenul este situat pe raza sectorului 3 București, zona Dristor, între Șos. Mihai Bravu și Calea Dudești. Terenul se situează într-o incintă împrejmuită în care se află și Școala Gimnazială nr.80 din Calea Dudești. În imediata apropiere se află benzinăria Rompetrol, sala de sport și corpurile noi ale școlii, parcare. Zona este rezidențială, este predominantă de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+2E, dar și case individuale. La data efectuării inspecției terenul analizat era liber de construcții.

Terenul evaluat are o suprafață de 3.990 mp conform raport de expertiză tehnică topografică extrajudiciară întocmit de către expert Cioancă Neculai și nu este dezmembrat din lotul în suprafața de 6835 mp (din acte) și 6523 mp (din măsuratori), Forma terenului este neregulată și, conform Expertizei Topografice terenul are deschidere la:

- nord-est de 56,11 ml la Str. Vulcan Județu, asfaltată
- sud-est (22,94 ml)
- est (37,17 ml)
- sud (30,18 ml) cu terenuri libere aparținând C.G.M.B

- sud-vest (27,31 ml)
- vest (46,85 ml) cu alee asfaltată

Proprietatea dispune de următoarele utilități: electricitate, gaze, canalizare.

Terenul în suprafață de 3.990 mp este evidențiat în Planul de amplasament și delimitare, ce este parte integrantă din Raportul de expertiză tehnică topografică extrajudiciară (întocmit de către expert Cioancă Neculai) și reprezintă o secțiune din parcela de teren aparținând imobilului "Grădina Cațavei" înscris în Cartea Funciară din anul 1940 cu Proces Verbal nr. 35774/1940 pe adresa Șos. Mihai Bravu nr. 400 ca proprietatea Primăriei municipiului București. Conform adresei Primăriei municipiului București nr. 1005623/9039/05.07.2011, Direcția Patrimoniu a rezervat adresa str. Vulcan Județul nr. 20-26, sect. 3.

Conform adresei Radet nr. 14482/07.07.2011, terenul este echipat cu rețea de termoficare circuit primar care poate fi deviata dar cu proiectare și execuție suportate de către client.

3. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

3.1. Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca **pieța proprietăților imobiliare de tip teren intravilan**, piață a cărei localizare geografică se situează în intravilanul Mun. București, între Calea Dudești și Șos. Mihai Bravu.

3.2. Analiza cererii

Cererea pentru terenuri libere se manifestă, din ce în ce mai puțin pentru zonele similare specifice proprietăților de tip rezidențial sau zone comerciale în vederea dezvoltării unei proprietăți rezidențiale/comerciale din care se pot obține venituri. Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii chiriași sau cumpărători, de cât de important este ca să se asigure un acces facil locatarilor (clienților) și cât de mare este frecvența contactelor cu aceștia.

3.3. Analiza ofertei

Oferta de terenuri similare depășește cererea și are o creștere moderată.

3.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară a zonei pentru proprietăți de terenuri libere, în zona supusă evaluării, este în dezechilibru relativ, datorită ofertei mari (manifestate și potențiale) și a cereri relativ reduse în urma unui regres al posibilităților financiare a populației. Astfel, putem aprecia că avem de-a face cu o “piață a cumpărătorului”, care implicit va menține un preț de vânzare scăzut pentru proprietățile situate în zonă. În ultimul timp se apreciază o scădere a prețurilor.

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- ⇒ permisibilă legal
- ⇒ posibilă fizic
- ⇒ fezabilă financiar
- ⇒ maxim productivă

Practic, ținând cont de vecinătățile aferente și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea rezidențială.

4.2. Metodologie

4.2.1. Baza de evaluare

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neapărat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției, care aplicat metodei comparațiilor directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare într-un interval de timp rezonabil;

- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și cele fizic posibile;
- principiul anticipației care încubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

Etape parcurse

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

⇒documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

⇒inspecția amplasamentului;

⇒discuții purtate cu unii dintre proprietari sau cu agenții imobiliari

⇒stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

⇒selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

⇒deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

⇒analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

⇒aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R.

Surse de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost

⇒documentele și schițele privind terenul supus evaluării

⇒informații privind istoricul amplasamentului, lucrările de amenajare efectuate, situația juridică a proprietății, etc;

⇒inspecția efectuată de evaluator la fața locului a spațiilor evaluate, respectiv a întregii suprafețe în care se găsesc acestea.

Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, iar veridicitatea actelor puse la dispoziția evaluatorului, existente în copie, corectitudinea informațiilor conținute de acesta sunt în exclusivitate responsabilitatea acestuia.

4.2.2. Evaluarea proprietății

Pentru evaluarea terenurilor se folosesc cinci metode de evaluare: abordarea prin piață, repartizarea (alocarea), tehnica parcelarii și dezvoltării, extractia (prin scadere, numită și abstracție), tehnica reziduală (capitalizarea venitului rezidual alocat

terenului) și capitalizarea rentei funciare.

În cazul de față, având în vedere că proprietatea de evaluat este un teren liber, se apreciază oportună abordarea prin piață, care reflectă valoarea de piață a terenului.

Deasemenea, având în vedere că este un teren cu posibilități de dezvoltare s-a utilizat și tehnica reziduală.

4.2.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață pornește de la premiza conform căreia valoarea de piață a unui bun este în relație directă cu prețurile unor bunuri competitive și comparabile.

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației directe presupune analizarea pieței pentru identificarea de bunuri similare pentru a le introduce într-un proces de comparare și corectare a prețurilor de ofertare/tranzacționare, proces ce estimează prețul la care bunul evaluat ar putea fi vândut dacă este oferit pe piață.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric/procentual din ofertă/prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor/tranzacțiilor reflectă superioritatea/inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente comparabilele AT, BT, CT, DT și ET descrise integral în anexă.

Corecțiile aplicate ofertelor selectate pentru gradul de negociere au fost de 10 % conform informațiilor culese din piață pentru acest gen de proprietăți.

Analiza datelor și corecțiile aplicate se regăsesc în tabelul următor:

| ELEMENTE DE COMPARATIE | subiect | PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE | | | | |
|-----------------------------------|-------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | AT | BT | CT | DT | ET |
| Suprafata teren (mp) | 3.990,00 | 338 | 3.000 | 8.700 | 3.500 | 530 |
| Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp) | | 500 | 567 | 450 | 500 | 472 |
| Tipul tranzactiei | | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta |
| Corectie (%) | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | -50 | -57 | -45 | -50 | -47 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 450,00 | 510,00 | 405,00 | 450,00 | 424,53 |
| Drepturi de proprietate | integral | integral | integral | integral | integral | integral |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 450,00 | 510,00 | 405,00 | 450,00 | 424,53 |
| Condiții de fin/vanz/piata | | la piata/obj | la piata/obj | la piata/obj | la piata/obj | la piata/obj |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 450,00 | 510,00 | 405,00 | 450,00 | 424,53 |
| Localizare | Dristor | Similar | Inferior | Similar | Inferior | Similar |
| Corectie (%) | | 0% | 3% | 0% | 3% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0,00 | 15,30 | 0,00 | 13,50 | 0,00 |
| Preț corectat (EURO/mp) | | 450 | 525 | 405 | 464 | 425 |
| Drum acces | Asfaltat | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 450,00 | 525,30 | 405,00 | 463,50 | 424,53 |
| Destinatia (utilizarea terenului) | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 450,00 | 525,30 | 405,00 | 463,50 | 424,53 |
| Utilitati | Toate | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 450,00 | 525,30 | 405,00 | 463,50 | 424,53 |
| Suprafata | 3.990,00 | 338 | 3.000 | 8.700 | 3.500 | 530 |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Pret corectat (EURO/mp) | | 450,00 | 525,30 | 405,00 | 463,50 | 424,53 |
| Front stradal | 47,24 ml*64,10 ml | 8,43 ml | 44 ml | 50 ml | 19 ml*27 ml | 13 ml |
| Corectie (%) | | 5% | 5% | 5% | 3% | 5% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 22,50 | 26,27 | 20,25 | 13,91 | 21,23 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 472,50 | 551,57 | 425,25 | 477,41 | 445,75 |
| Relieful/forma terenului | Neregulat | Regulat | Regulat | Regulat | Neregulat | Regulat |
| Corectie (%) | | -3% | -3% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | -14,18 | -16,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 458,33 | 535,02 | 425,25 | 477,41 | 445,75 |
| Alte elemente (coeficienti urbanistici) | L1a (P+2, POT 45%, CUT 1,3) | L1a (P+2, POT 45%, CUT 1,3) | M3 (P+4, POT 60%, CUT 2,5) | M3 (P+4, POT 60%, CUT 2,5) | P+14, POT 70%, CUT 4,5) | P+3+M, POT 45%, CUT 1,3 |
| Corectie (%) | | 0% | -10% | -10% | -15% | 0% |
| Valoare Corectie (EURO/mp) | | 0,00 | -53,50 | -42,53 | -71,61 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 458,33 | 481,52 | 382,73 | 405,79 | 445,75 |
| Corectie totală netă (EURO) | | -42 | -85 | -67 | -94 | -26 |
| Corectie totală netă (%) | | -8% | -15% | -15% | -19% | -6% |
| Corectie totală brută (EURO) | | 87 | 168 | 108 | 149 | 68 |
| Corectie totală brută (%) | | 17% | 30% | 24% | 30% | 15% |
| Suprafata teren (mp) | 3.990,00 | mp | | | | |
| Valoarea estimata (EURO/mp) | 445,75 | EURO/mp | | | | |
| VALOARE ESTIMATA (EURO) | 1.779.000 | EURO | | | | |
| * cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: | | | | DT | | |

Elementele de comparație care au necesitat corecții au fost:

- forma terenului, deschiderea și raportul laturilor influențează semnificativ valoarea terenului;
- forma terenului – corecțiile aplicate au cuantificat faptul că proprietatea de evaluat are o formă neregulată;
- coeficienți urbanistici – corecțiile aplicate au cuantificat încadrarea în zonă a fiecărei proprietăți analizate și coeficienții urbanistici corespunzători.

Corecția totală brută minimă corespunde comparabilei DT. Așadar, se adoptă valoarea corectată a acesteia și anume: 445,75 €/mp și rezulta totalul de 1.779.000 euro.

Având în vedere că terenul este străbătut de o magistrală de termoficare, valoarea finală estimată va fi obținută prin scăderea din valoarea estimată prin abordarea prin piață a costurilor de deviere.

Conform adresei Radet nr. 14482/07.07.2011, terenul este echipat cu rețea de termoficare circuit primar și Radet este de acord cu devierea acesteia dar cu proiectare și execuție suportate de către client. Conform Devizului general estimativ întocmit de

către Expro T&T S.R.L. cheltuielile necesare se ridică la suma de 341.517 euro.
Astfel:

| | |
|--|-----------|
| Valoare estimata teren | 1.779.000 |
| Costuri relocare tevi Radet conform deviz anexat | 341.517 |
| Valoare finala (euro) | 1.437.483 |
| Valoare finala (euro/mp) | 360 |

Valoarea estimată prin abordarea prin piață este:

$$\underline{V_{PIA\cA} = 6.355.276 \text{ LEI}}$$

$$\underline{(1.437.000 \text{ EURO})}$$

4.2.2.2. Tehnica reziduală

Aceasta metodă ia în calcul informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Metoda ia în considerare venitul pe care l-ar putea aduce terenul dacă ar fi construit și vândut ca o proprietate "la cheie". Diferența dintre valoarea proiectului "la cheie" și costul de construire reprezintă valoarea terenului liber de construcții.

Valoarea reziduală - Valoarea estimată pe care ar obține-o o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor estimate pentru cedare, dacă activul avea deja vechimea și condiția prevăzută la sfârșitul duratei de viață utilă.

Ipotezele de lucru și algoritmul de calcul sunt prezentate mai jos:

| | |
|--|------------------|
| Suprafata de teren (mp) | 3.990 |
| Se presupune ca terenul analizat se lotizeaza si se edifica trei imobile tip bloc avand regim de inaltime S+P+2 cu o suprafata construit desfasurata de aprox. 4750 din care suprafata utila spre vanzare 3900 | 3800 |
| valoare unitara medie de vanzare (euro/mp) incluzand terenul si constructia | 950 |
| A. VANZARE POTENTIALA (EURO) | 3.610.000 |
| B. TOTAL COSTURI DE EDIFICARE A CONSTRUCTIEI (euro) | 2.189.538 |
| costuri unitare conform Matrix Rom (euro/mpAd) | 378 |
| suprafata construit desfasurata (mp) | 3.800 |
| costuri edificare (euro) | 1.436.400 |
| alte amenajari teren (euro) | 3.500 |
| proiectare 4% din C+M+I (euro) | 57.456 |
| organizare santier si urmarire executie 3% din C+M+I (euro) | 43.092 |
| profit antreprenor imobiliar 20% (euro) | 308.090 |
| Relocarea tevilor RADET aflate pe terenul analizat | 341.000 |

| | |
|--|-----------|
| C. (A-B) Valoare de piata TEREN (EURO) | 1.420.462 |
| rotund (EURO) | 1.420.000 |
| suprafata teren (mp) | 3.990 |
| valoare unitara (EURO/mp) | 356 |

Astfel, opinăm că valoarea de piață a imobilului analizat este de

1.420.000 EURO

Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapetele aplicării acestei metode sunt:

determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

(a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;

(b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și

(c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

– când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;

– pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

5. ALEGEREA VALORII FINALE

5.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior a fost obținută următoarea valoare:

- Abordarea prin piață

$V_{PIAȚĂ} = 6.355.276$ LEI (echivalent 1.437.000 EURO)

- Tehnica reziduală

$V_{PIAȚĂ} = 6.280.092$ LEI (echivalent 1.420.000 EURO)

5.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului, valoarea de piață este:

$V_{PROPRIETATE} = 6.355.276$ LEI
(echivalent 1.437.000 EURO)

Gabriel Neacșu

Expert evaluator de proprietăți imobiliare



ANEXA NR. 1 PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Comparabila AT

mobiliare.ro

Search **comino** wordland Puzzles and Arcade Sports and Action Multiplayer Listen to the Radio

Teren 338 mp - Baba Novac
Bucuresti, Sector 3, zona Baba Novac - Vezi harta

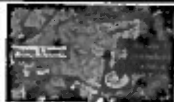
169.000 EUR + TVA
500 EUR + TVA / mp (Preț negociabil)



MIRCEA STER
GG IMOBILIARE
0728.009.236
Alte telefoane:
0974.070.070

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X4R80301 găsită pe Imobiliare.ro

338 mp | f.s. 8.5 m | intravilan | construcții



Tipărește anunțul Distribuie

Sesizează o problemă

Detalii

AMPLASAMENT

- Teren intravilan, aflat în imediata apropiere a proiectului New Town Residence (Baba Novac)
- Zona preponderent rezidențială, foarte liniștită și civilizată, stația metrou Dristor la 2 minute distanță de mers pe jos

CARACTERISTICI

- S = 338 mp / D = 8.43 m - calcan dreapta / iar la stanga este curtea unui fost camin de nefamilisti
- Forma - dreptunghiulara
- Toate utilitatile sunt pe teren (gazele la poarta)
- Pe teren exista o casa veche, demolabila, cu amprenta de 75 mp (+ dependinte)

SITUATIE LEGALA SI URBANISTICA

Terenul nu are probleme legale. Proprietar - persoana juridica. Exista cadastru si intabulare, iar certificatul de urbanism va fi eliberat în luna iulie.

In PUG, zona este L1A - locuinte individ...Citește mai mult

Caracteristici

| | | | |
|---------------------|--------|----------------------|-------------|
| Suprafata teren | 338 mp | Tipul | constructii |
| Alte caracteristici | 8.5 m | Destinatia teren | intravilan |
| Etaj | 1 | Existenta actelor | Da |
| | | Suprafata construita | 75 mp |

Specificatii

Utilități

- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Gaz
- ▶ Curent

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: asfaltate, betonate
- ▶ Mijloace de transport
- ▶ Iluminat stradal

Vecinătăți

statiya de metrou Dristorului

Localizare și împrejurimi



<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baba-novac/teren-constructii-de-vanzare-X4R803013?lista=3668474#modal-galerie-mare>

Comparabila BT


ob.ro oferte vanzare teren mihai bravu dristor mc donalds 3000 mp 4034303898

Search **GAMING™** - Puzzles and Arcade - Sports and Action - Multiplayer Listen to the Radio

Vanzare teren Mihai Bravu, Dristor, Mc Donalds, 3000 mp
Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 3 430031 La 12.45 20 Iulie 2015 18marianhurt 17100292

1 700 000 €
tagocari

imi place Distribue



Trmite mesaj

0733 953 585

Bucuresti, judet Bucuresti
Sectorul 3
Vezi pe harta

Wahim
3000 mp 3000
Anunturile sticalonului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica

| | | | |
|-----------|----------------------|-----------------------|------------|
| Ofert de | Agentie | Extracran / intracran | Intravilan |
| Suprafata | 3 000 m ² | | |

Vanzare teren Mihai Bravu , Bucuresti , pretabil pentru construirea unui imobil P+4 cu o amprenta maxima de 1800mp si suprafata totala de maxim 7.500 mp. Terenul de vanzare beneficiaza de toate utilitatile, are o suprafata de 3000mp si 1 front stradal de 44 ml. Urbanism teren (conform CU) : UTR M3, POT 60 %, CUT 2.5 , regim inaltime P+4. Terenul de vanzare este situat in zona Mihai Bravu, in apropiere de Dristor, Mc Donalds, Kaufland. Recomandarea noastra pentru acest teren: construire imobil rezidential sau office. Pretul este usor negociabil. Pentru alte terenuri de vanzare in zona Mihai Bravu si oferta completa de vanzari terenuri Bucuresti accesati . Id intern: 3D4303898.

ASOCIATIA
MEDIACITY DEZVALTUITE
PRIMAIA SECTORULUI 1
141 101

CERTIFICAT DE URBANISM

Pe ... din ...

In scopul informarii planului urbanistic Zonal

1. In urma a Cererii de poartă de SC ... SRL - CLUJ ...
2. ...
3. ...

In temeiul reglementarilor din planurile de urbanism ...
2. ...
3. ...

SE CERTIFICA

1. **REGIMUL JURIDIC**
Terenul ...
2. ...

2. **REGIMUL ECONOMIC**
Functia ...
3. ...

3. **REGIMUL TEHNIC**
Lungimea ...
4. ...

2. **NOTA** Certificatul de Urbanism poate fi utilizat in scopul ...
3. ...

3000MP, M3

<http://olx.ro/oferta/vanzare-teren-mihai-bravu-dristor-mc-donalds-3000-mp-ID2v7PT.html#d31f820f29>

Comparabila CT

www.imopedia.ro Anunt Teren in p-ta Alba Iulia - Bucuresti-1503RUN1326

Search **GAMING™** Puzzles and Arcade Sports and Action Multiplayer Listen to the Radio

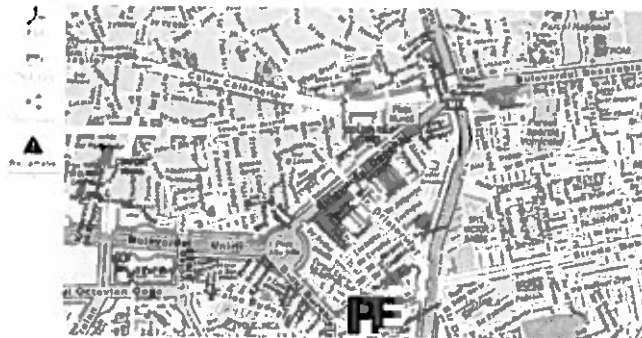
imopedia.ro Home Vânzări Inchirieri Imopedia Locuitor Noi Adaugă anunțul tău

HOME PAGE • Terenuri de vânzare • Piața Alba Iulia • Teren - intravilan - P-ta Alba Iulia

Teren - intravilan - P-ta Alba Iulia

Reprezentare satelit

#03RUM326



Conținutul anunțului
Constantin Pruteanu

☎ Telefon: 0744 302 302
☎ Tel: 0744 302 302

Comisioane
PROEST INVEST

☎ Telefon: 0744 302 302
☎ Tel: 0744 302 302

☎ Tel: 0744 302 302
☎ Tel: 0744 302 302

Termen mesaj, agentului

| | | | |
|--------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| • Tip | intravilan | • S. teren | 8700 m² |
| • Deschidere | 50 m | • POT | 60 |
| • CUT | 2.5 | • Regim de înălțime | 15 |
| • Canalicare | DA | • Apa | DA |
| | | • Gaze | DA |

/mp 450
se adauga TVA

Teren de vanzare Piata Alba Iulia - Calea Dudesti, suprafata 8700 mp, deschidere 50 m. Terenul este cuprins in zona M3, POT=60%, CUT=2.5, H=P-4. Terenul este pretabil pentru rezidential/comercial/office.

Dotări / Utilități / Informații utile

bella casa

HAI VINO, NE ADAPTAM
ORICĂRUI BUGET!

| | |
|--------------------------|---|
| • Finisaje/ Utilități | curent electric 220V, curent electric 380V, apa, canalizare, gaze, telefon, mijloace de transport |
| • Info imobil | strazi amenajate, acces stradal |
| • Vecinătăți | magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, metrou, hotel, bar/pub, restaurant |
| • Acte | contr. vanzare-cumparare, persoana juridica, poseda numar cadastral, carte funciara, rol fiscal |
| • Destinatii | rezidenta, centru de afaceri, comercial, hotel |

<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-p-ta-alba-iulia-bucuresti-1503RUN1326>

Comparabila DT

olx.ro oferta teren 3500 mp dristor ID257HX.html#d31f820f29

Search **GAMING™** wonderland • Puzzles and Arcade • Sports and Action • Multiplayer Listen to the Radio

OLX Contul meu + ADAUGA ANUNT NOU

Urmatorul anunt >

Teren 3500 mp Dristor
Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 3 Adaugat La 09:13 7 Iulie 2016, Numar anunt 30673945

500 € Negociabil

Trmite mesaj
0724 451 215

Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 3
Vezi pe harta



| | | | |
|-----------|----------------------|-------------------------|------------|
| Cifera de | Agentie | Extravilan / intravilan | Intravilan |
| Suprafata | 3 500 m ² | | |

Teren in forma literei „L”, cu o latura 27 x 32 m si o latura 179 x 19 m , in zona piata Bobocica cu acces din Nicolae Pascu,pretabil cladire apartamente,restaurant,terasa,gradinita particulara, clinici medicale,supermarket. Pentru mai multe detalii si programare vizionare sunati la telefonul afisat. Comisionul in cazul achizitiei este de 2% din valoarea mentionata in actul de vanzare-cumparare.

<http://olx.ro/oferta/teren-3500-mp-dristor-ID257HX.html#d31f820f29>

Comparabila ET

oferta teren rond alba iulia ID1jyhUT.html#de03bbe38c

Search **gaming** wordland Puzzles and Arcade Sports and Action Multiplayer Listen to the Radio

OLX Contul meu **ADAUGA ANUNT NOU**

inapoi Urmatorul anunt

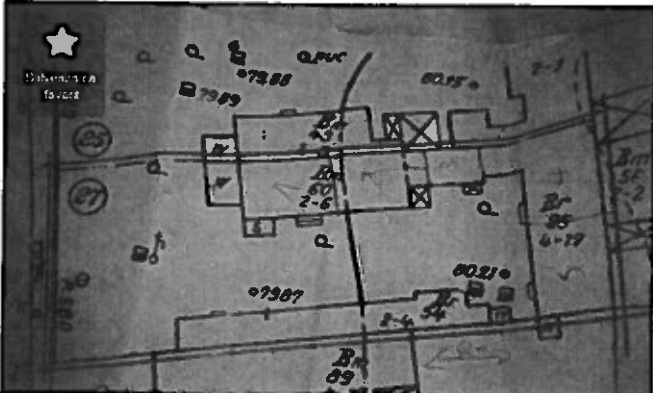
Teren Rond Alba Iulia
Bucuresti, Judet Bucuresti, Sectorul 1 • Postal de pe telefon La 06 59 23 Iulie 2016
Numar anunt 19373443

250 000 €

0771 040 094

Bucuresti, Judet Bucuresti, Sectorul 1
Vezi pe harta

Salveaza ca favorit
Terestru
Modifica
Inchiriere



Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

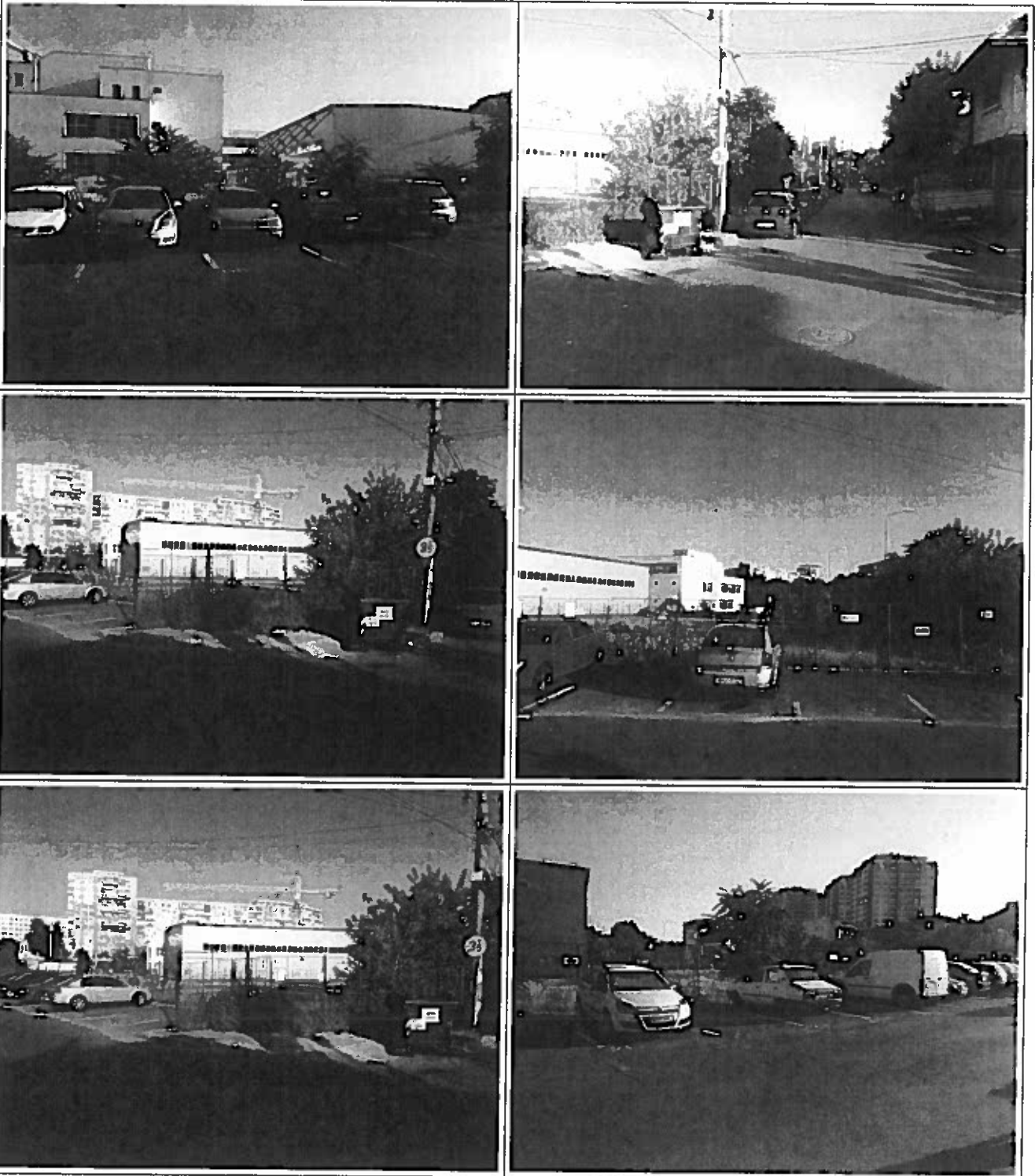
Suprafata **530 m²**

Vand teren Rond Alba Iulia in spate la CEC, suprafata 530 mp, deschidere 13 m, lungime 42 m.
Pentru mai multe detalii sunati la nr de telefon.

Convorbire telefonica: str. Cezar Boliac nr. 27, fara certificat de urbanism, proprietarul considera ca se pot construi acolo P+3E+M
<http://olx.ro/oferta/teren-rond-alba-iulia-ID1jyhUT.html#de03bbe38c>

ANEXA NR. 2

FOTOGRAFII PROPRIETATE



ANEXA NR. 3

LOCALIZARE PROPRIETATE



ANEXA NR. 4
DOCUMENTE PREZENTATE



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 3

Dosarul nr. 258061 / 09.06 2010

INCHEIERE Nr. 258061

Registrator STIRB IOAN ADRIAN

Asistent - registrator DRAGUTESCU CLAUDIA MIRELA

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL BUCURESTI** privind inscrierea in cartea funciara, in baza acte:

- ADRESA nr. 2243/1/ 09.03.2010 emis de PMB - DGDIPU - DEIC - SNU
- LEGE nr. 84/ 24.07.1995 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista pledici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea 7/1996 - republicata, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru Receptie si infintare carte funciara avand codul nr. 2.1.1

DISPUNE:

Admite inscrierea imobilului situat in Strada VULCAN JUDETU numarul 20-26, cu numarul cadastral 12377 la PI/1 a C.F. numarul 105465 din localitatea BUCURESTI SECTOR 3.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in Strada VULCAN JUDETU numarul 20-26, cu numarul cadastral 12377 inscris in Cartea Funciara cu numarul 105465 a localitatii BUCURESTI SECTOR 3 la PI/ 1 in favoarea lui MUNICIPIUL BUCURESTI asupra cotei de 1/1 cu titlu de ATRIBUIRE la PII/ 1.

Admite INSCRIEREA dreptului de ADMINISTRARE asupra imobilului cu numarul cadastral 12377 situat in Strada VULCAN JUDETU numarul 20-26 inscris in Cartea Funciara cu numarul 105465 a localitatii BUCURESTI SECTOR 3 la PI/ 1 in favoarea lui CONSILIUL LOCAL SECTOR 3 BUCURESTI , la PIII/ 1 .

Prezenta se va comunica: **MUNICIPIUL BUCURESTI**

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobilara, se inscrie din oficiu in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul - sef.

Solutionata la data de 09.06.2010

Registrator
STIRB IOAN ADRIAN

Asistent - registrator,
DRAGUTESCU CLAUDIA MIRELA

pagina 1 / 1

**RAPORTUL EXPERTIZEI TEHNICE TOPOGRAFICE
EXTRAJUDICIARE**

Subsemnatul ing. Cioană Neculai, expert tehnic în specialitatea topografică-geodezie-cadastru (carnet nr. 3337 - 9527 în evidența Biroului Local de Expertize Tehnice Judiciare al Tribunalului București), domiciliat în București, Bd. Unirii nr. 57, bl. E4, sc. 3, apt. 73, Sector 3, O.P. 4, tel. 327 05 27, am efectuat expertiza tehnică topografică extrajudiciară a imobilului teren, situat la adresa strada Vulcan Judetul F.N., sector 3, la solicitarea d-lui PAȚAC RADU CONSTANTIN, cetățean român, cu domiciliul în S.U.A 4527 Stansbury Avenue, Sherman Oaks California 91423, posesor al pașaportului nr. 09563520, CNP 1471224400193, prin Cabinetul de avocatură PUTU ANDI-CONSTANTIN, cu sediul în București, sector 4, Splaiul Unirii nr. 10, B1.B5, sc. 2, ap. 27.

1. OBIECTIVUL EXPERTIZEI

Obiectivul expertizei, astfel cum au fost solicitat, este următorul:

1. Să se identifice amplasamentul și să se determine suprafața și vecinătățile terenului situat la adresa strada Vulcan Judetul F.N., sector 3 Mun. București.

2. DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI

Pentru efectuarea lucrării am studiat materialele puse la dispoziție de către revendicator și am efectuat identificarea amplasamentului și am determinat suprafața și vecinătățile terenului

Terenul este situat în vecinătatea Școlii generale nr. 80 din Calea Dudești nr. 193, Sector 3 și este împrejmuit cu un gard de plasa de sârma pe piloni metalici.

Pentru determinarea amplasamentului în Sistemul de protecție Stereografică local Mun. București s-au determinat două puncte GPS, care au servit ca referință pentru măsurătorile cu stația totală.

Delimitarea terenului s-a făcut pe actualul gard situat la marginea trotuarului (latura de vest), gardul parcerii situată pe latura de nord, gardul care împrejmuește benzinăria ROMPETROL pe latura de est și în continuare, conturul terenului este la distanța de 3,0 ml de clădirea școlii și de sala de sport.

Terenul este liber, nu se identifică guri de vizitare pentru apa sau canalizare, nici nu este străbătut de rețele electrice aeriene.

Planul de amplasament și delimitare (PAD) al terenului este prezentat în anexa 1.

Suprafața terenului delimitat conform descrierii de mai sus este de 3990 mp, cu dimensiunile pe laturi consemnate în PAD.



-2-

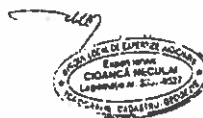
CONCLUZII

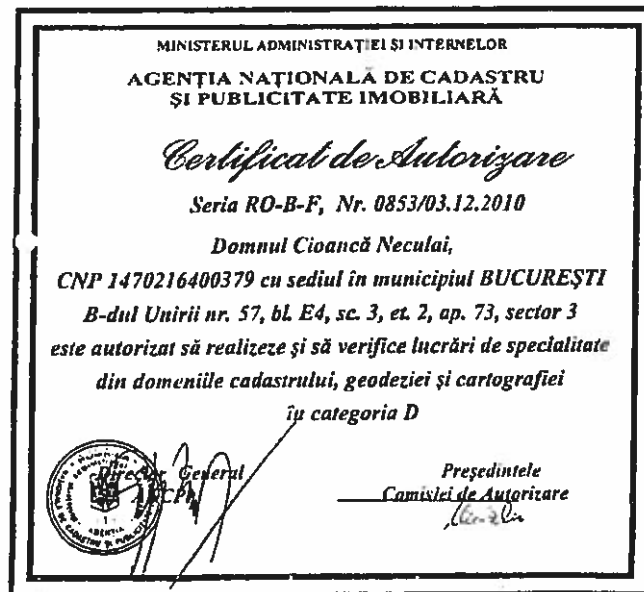
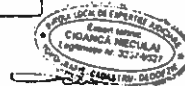
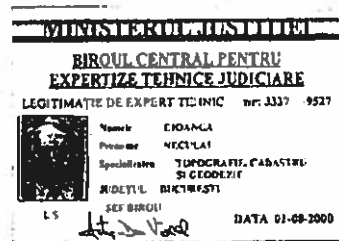
1. Terenul care face obiectul expertizei este liber, situat într-o incintă împrejmuită, în care se află și Școala Generală nr. 80.
2. Suprafața terenului este de 3990 mp, cu dimensiunile și vecinătățile consemnate în Anexa 1(PAD).
3. Se anexează planurile de încadrare în zonă la scările 1:500 și 1:2000, actualizate cu construcțiile edificate în zonă după editarea planurilor(benzinărie, sala de sport, corpurile noi ale școlii și parcare).

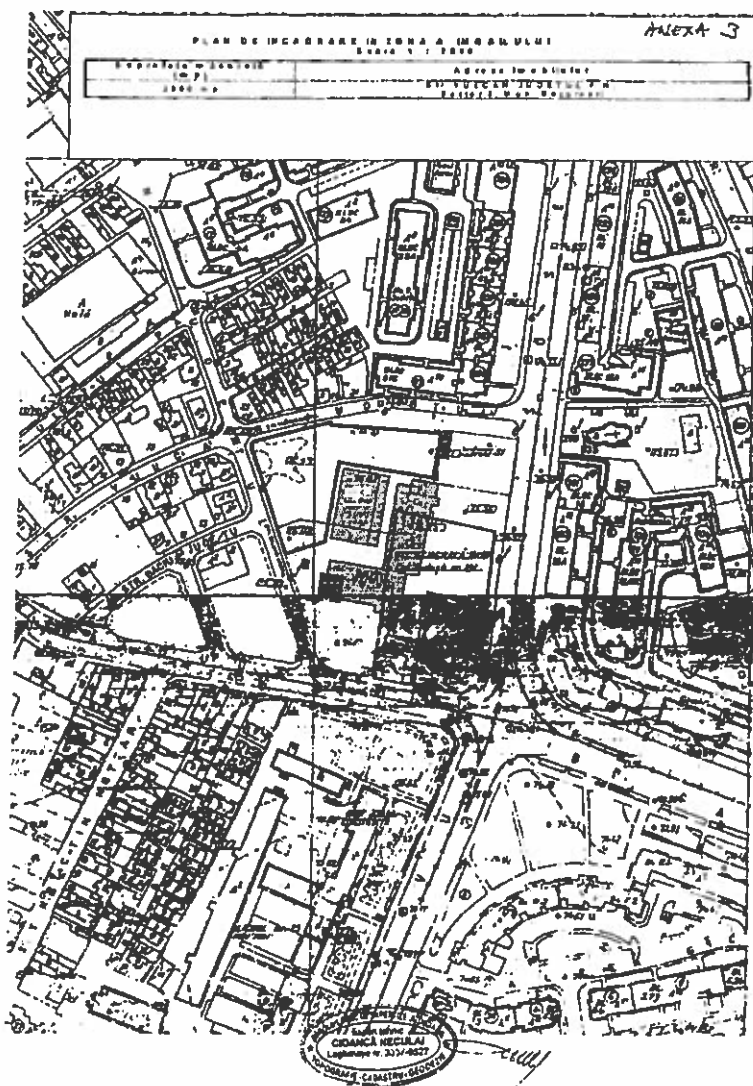
Expert tehnic judiciar topografic-cadastru,

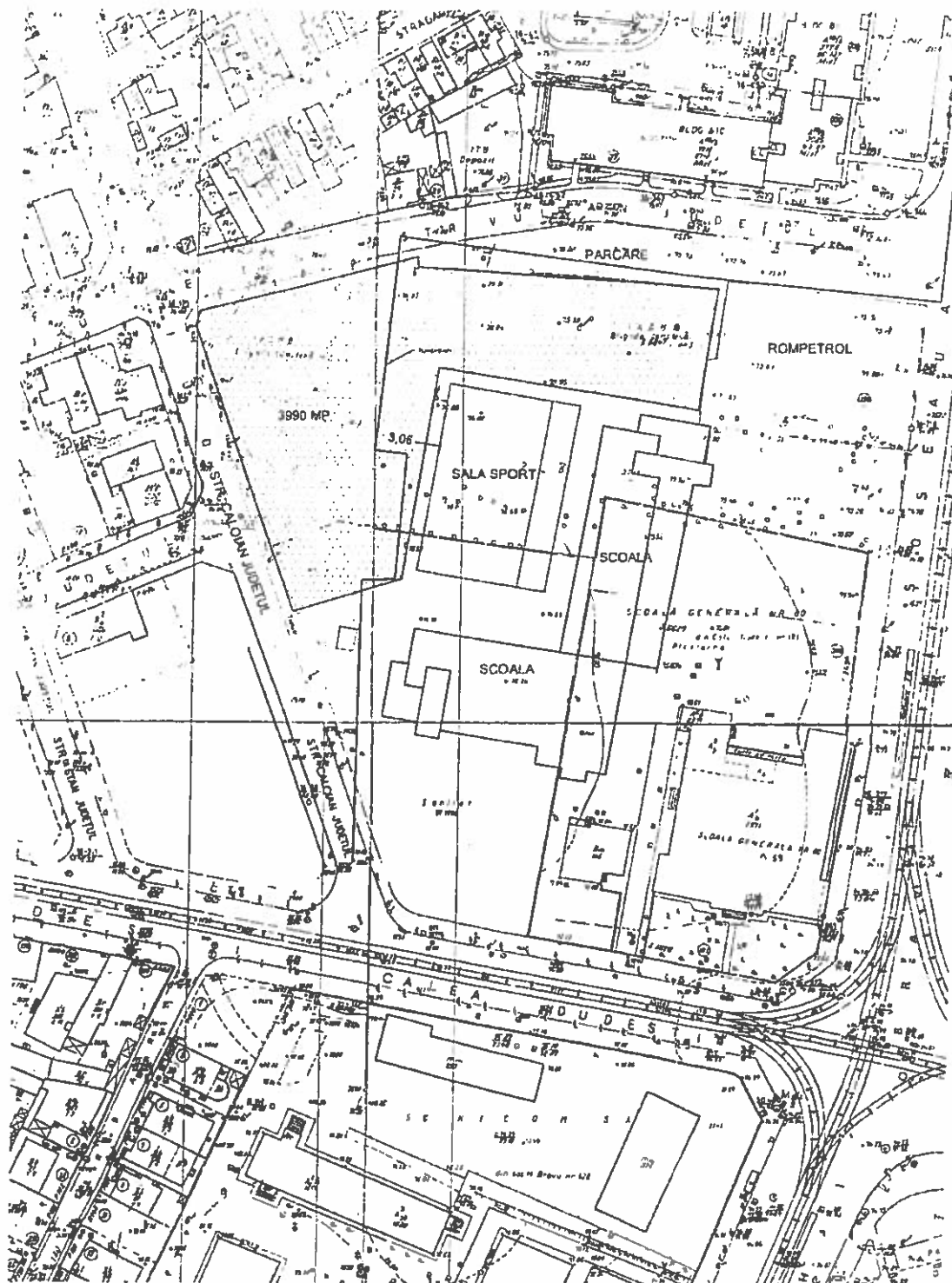
Ing. Cioancă Neculai Aut. Seria 3337 - 9527

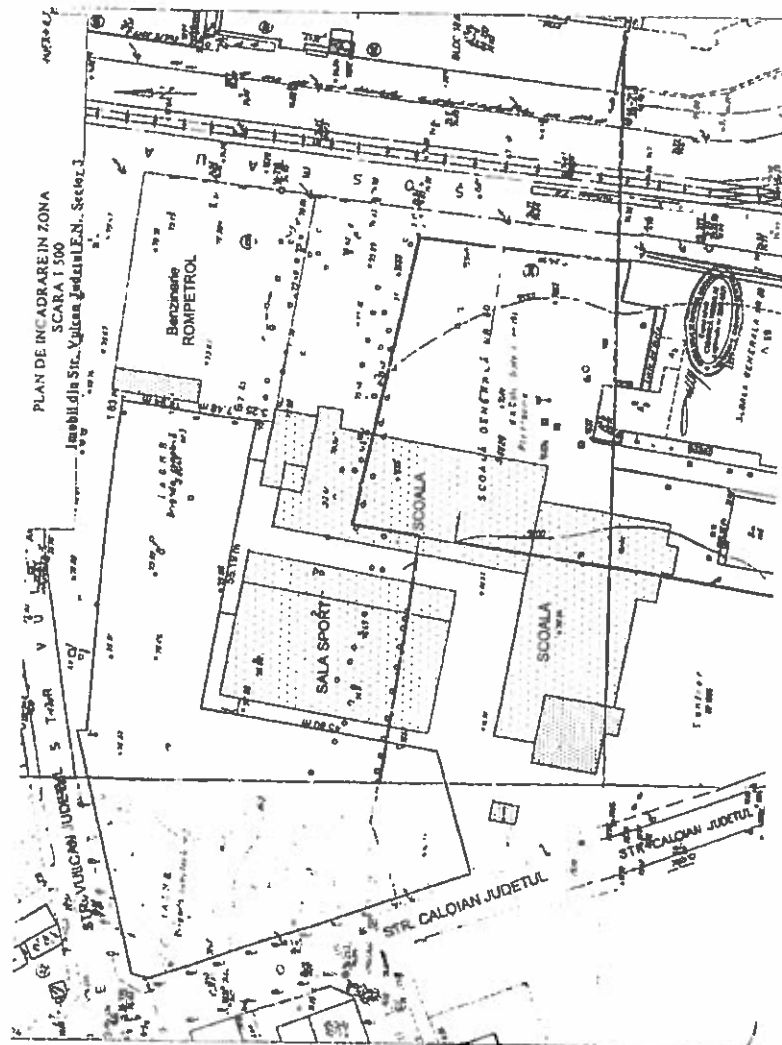
Data: 15.04.2011

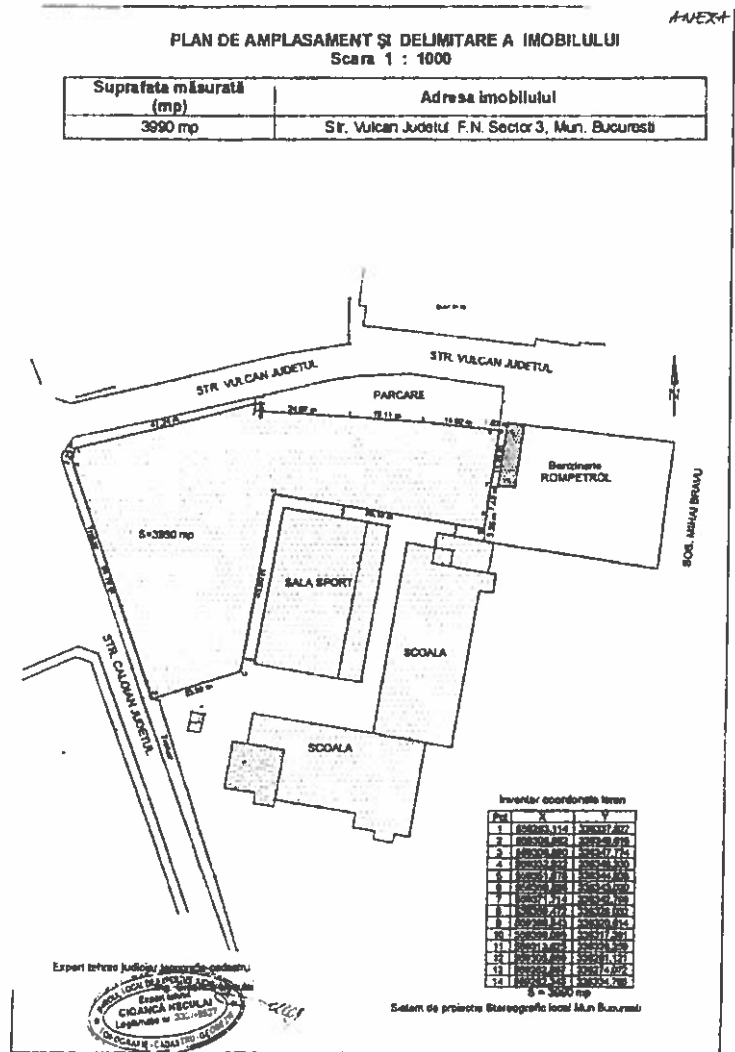


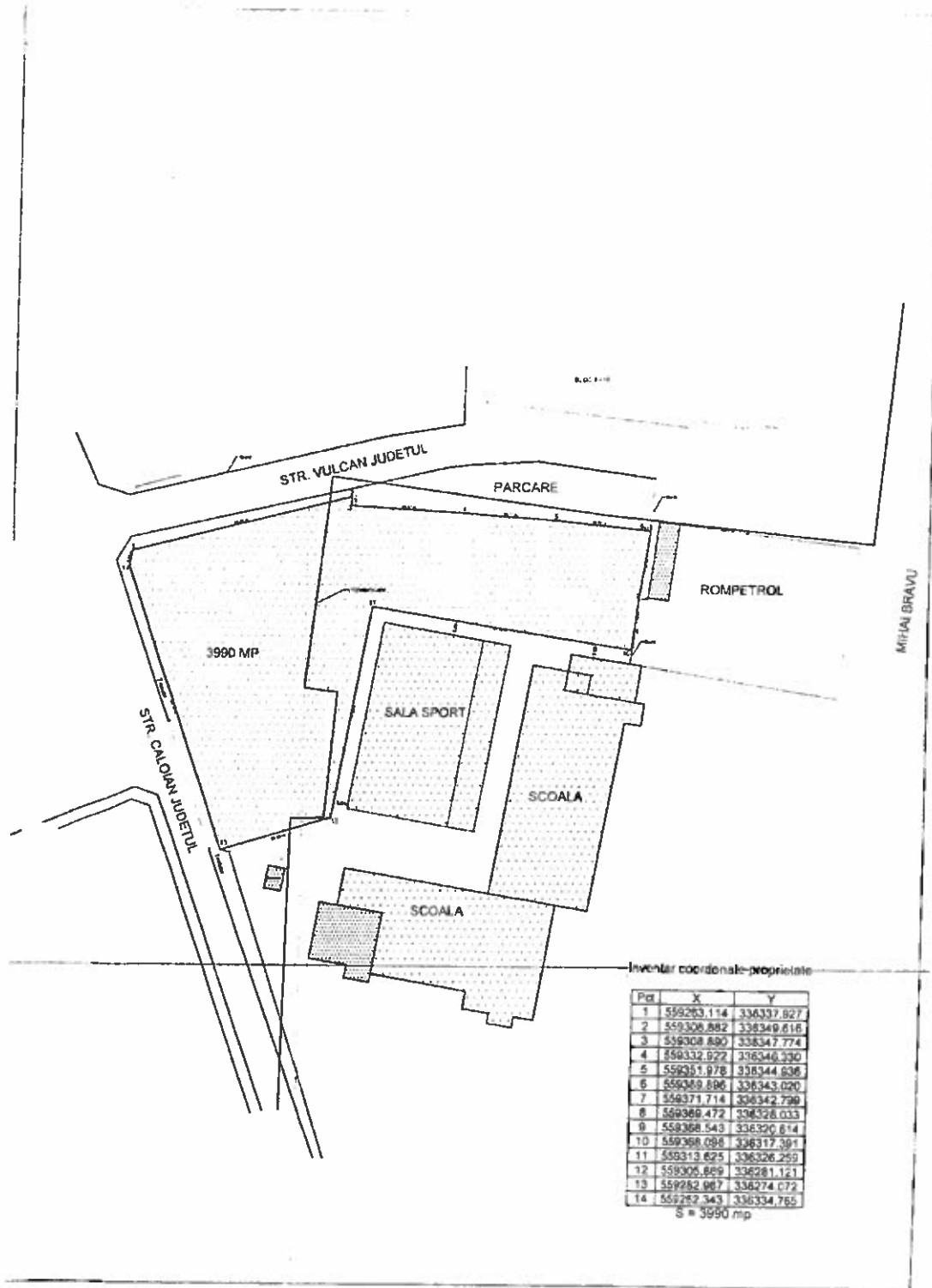














PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECTIA PATRIMONIU

Serviciul Evidență Domeniu Public și Privat

Număr: 1005623/9039/ 05.07. 2011

Domnul Radu Constantin PAȚAC prin

C.A. "Puiu Andi Constantin"

Splaiul Unirii nr.10, bl.B5, sc.2, ap.27, sector 4, București

Stimate Domn Radu Constantin PAȚAC

Urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr.1005623/02.06.2011 la registratura Primăriei Municipiului București și cu nr.9039/03.06.2011 la Direcția Patrimoniu prin care solicitați situația juridică a unu teren pentru care folosiți adresa str.Vulcan Județul F.N., sector 3, identificat prin Raportul de expertiză tehnică topografică extrajudiciară întocmit de expert Cioanca Neculai, vă comunicăm următoarele:

Terenul de 3.990,00 mp evidențiat în Planul de amplasament și delimitare-parte integrantă din Raportul de expertiză tehnică topografică extrajudiciară reprezintă o secțiune din parcela de teren aparținând imobilului - "Grădina Cașavei" înscris în Cartea Funciară din anul 1940 cu Proces Verbal nr.35774/1940 pe adresa șos.Mihai Bravu nr.400, ca proprietatea Primăriei Municipiului București. Pentru terenul în cauză direcția noastră a rezervat adresa str.Vulcan Județul nr.20-26, sector 3.

Pentru date privind situația urbanistică a imobilului în cauză este necesar să vă adresați direcțiilor de urbanism din cadrul instituției noastre și Primăriei sector 3. Pentru date din care să rezulte dacă terenul în cauză a fost transmis în folosința Școlii Generale nr.80 din calea Dudaști nr.191, sector 3, este necesar să vă adresați Primăriei sector 3.

Cu stima,

Director executiv

Ing. Maria PĂRĂȘCU



p. Șef serviciu,

Ing. Dragoș RENAUD

Întocmit,

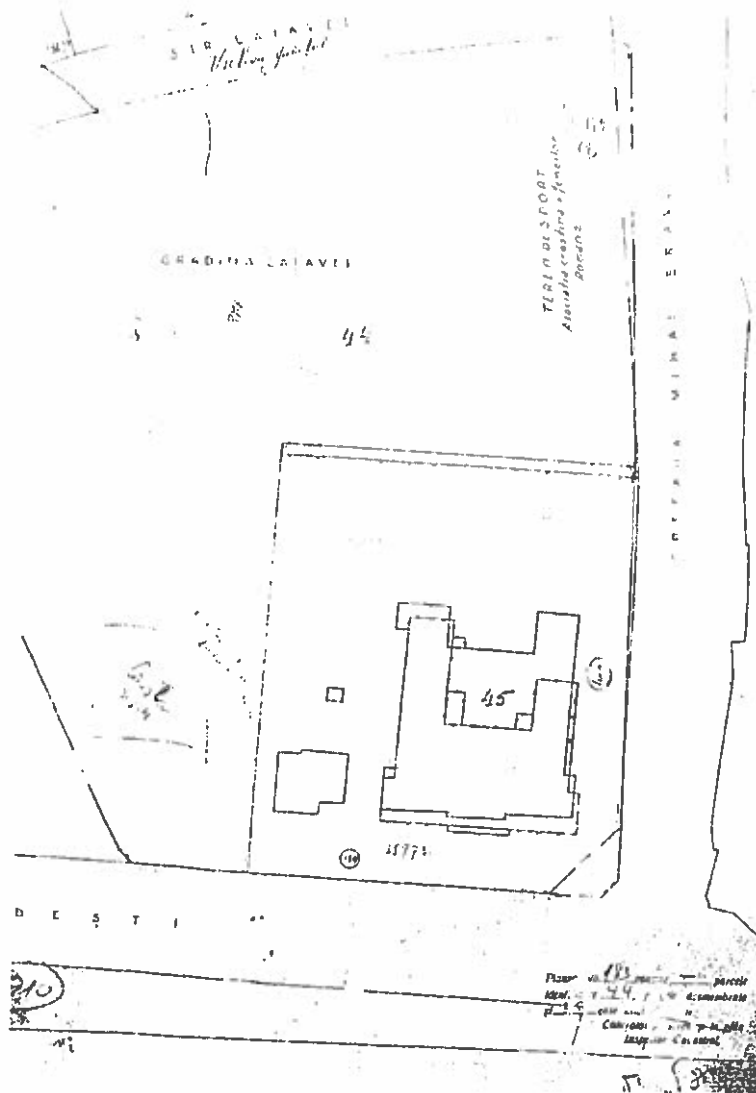
Expert superior

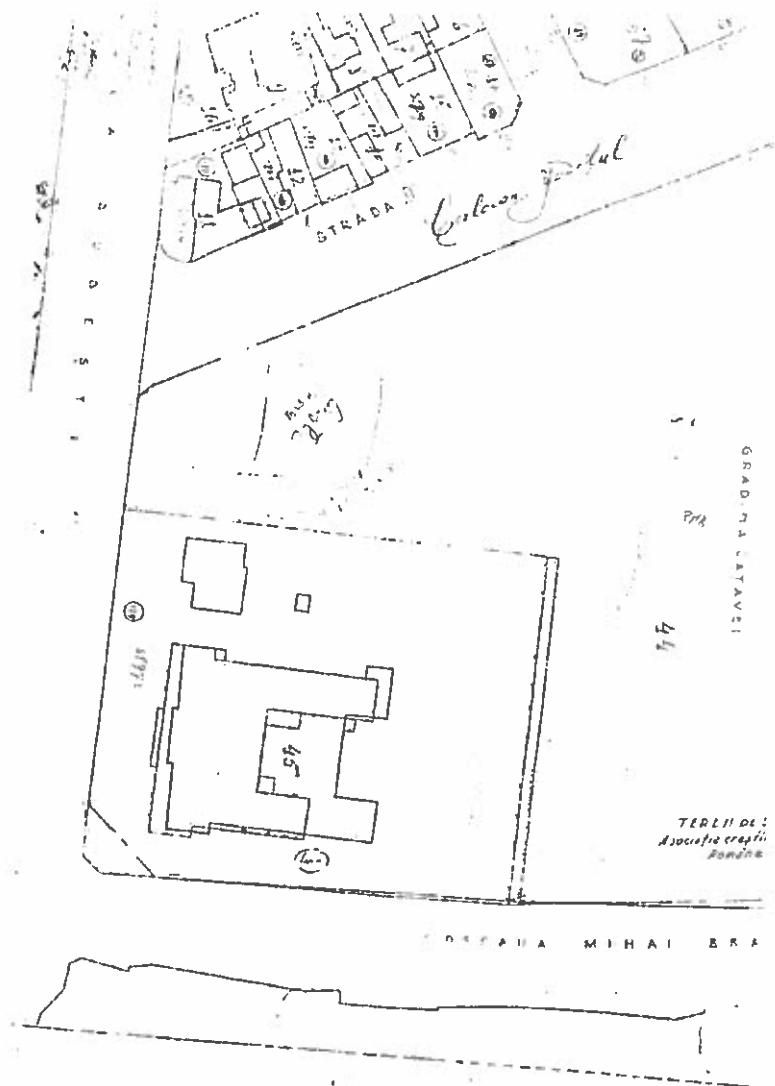
ing. Iosifina Săndulescu

Data: 28.06.2011; Nr. ex.: 2

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România
Tel: (+4)021306 55 00; (+4)021305 55 55 int. 1802
http://www.pmb.ro









Str. Cavafii Vechi nr. 15, Sector 3, Bucuresti, Cod 70456.
Telefon 314 76 00 (centrala); 313.99 06 (secretariat); Fax: 312.30.18; Telex 10 813
Nr. R.C. J40/195/1991; Cod fiscal R361216; Cont 25336E1 - 2 276/ROL B.C.R. - Filiala sector 3

Nr. 14482
Destinatar: PATAc RADU CONSTANTIN
Adresa: Str. Matei Basarab nr.65, bl.109, sc.3, ap.52, sec.3
In atentia:
SUBIECT: Modificare traseu retea termoficare
Data: 07.07.2011

Urmare adresei dumneavoastra inregistrata la RADET privind devierea retelei de termoficare, circuit primar 2Dn900 mm, din Str. Vulcan Judetului nr. f.n, sector 3, va comunicam urmatoarele:

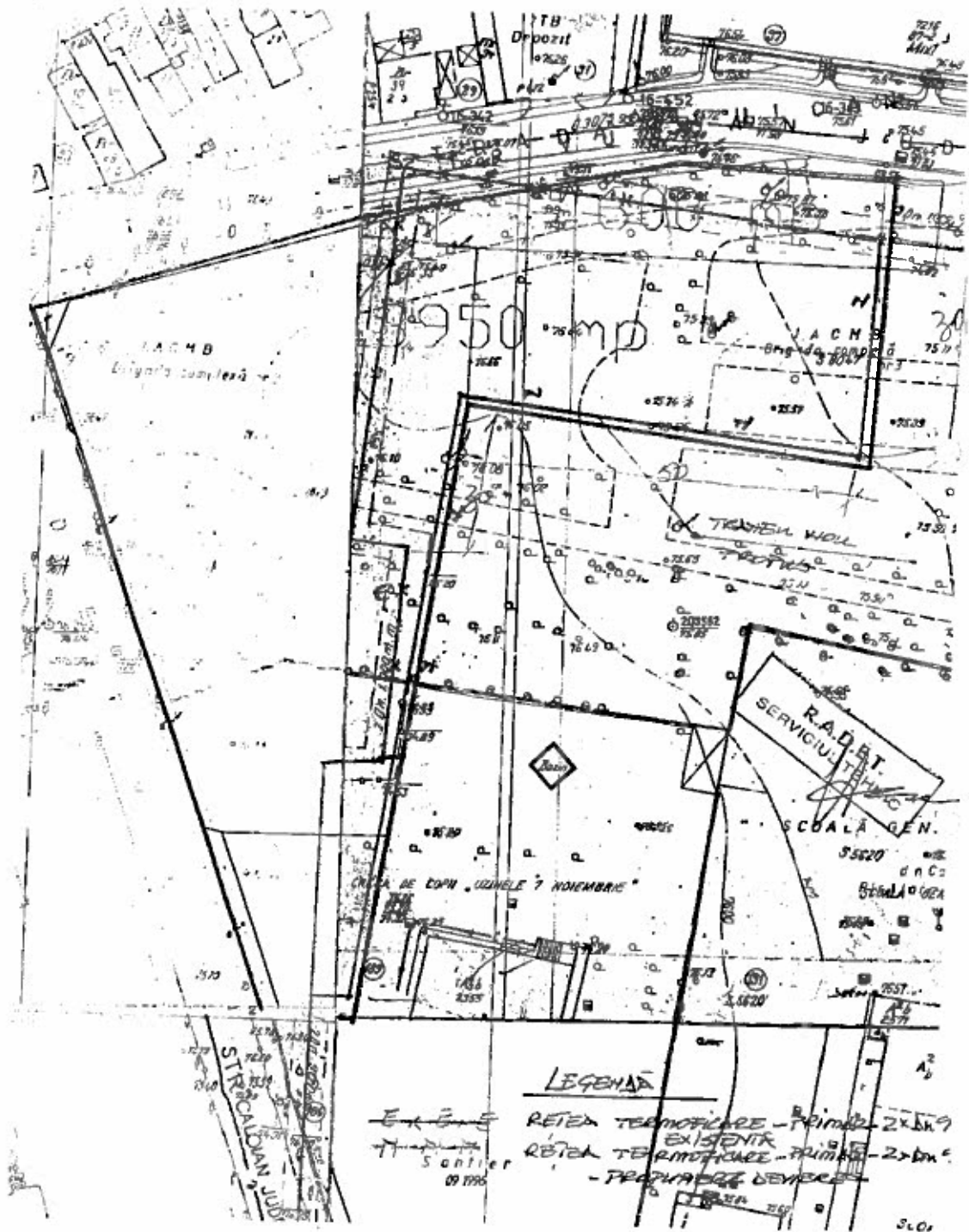
- Terenul situat la adresa mentionata mai sus, este echipat cu retea de termoficare, circuit primar, asa cum reiese si din planul cadastral 1:500 atasat avizului.
- In conformitate cu Legea 213/1998 art. 3 pct. III – retelele de termoficare cu instalatiile, constructiile si terenurile aferente fac parte din domeniul public.
- In completarea acestui text de lege, la art. 3 din Legea 326/2001 privind serviciile publice de gospodarie comunală, se precizeaza ca acestea se realizeaza prin intermediul unui ansamblu de constructii, instalatii tehnologice, echipamente functionale si dotari specifice care apartin impreuna cu terenurile aferente, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public privat al unitatilor administrativ-teritoriale.
- Avand in vedere cele mentionate mai sus, reseaua de distributie a agentului termic se afla in administrarea Regiei de Termoficare Bucuresti, care stabileste conditiile obligatorii de deviere.
- Pe noul amplasament ales obligatoriu se va proiecta galerie vizitabila. Galeria va fi prevazuta cu camine de vizitare, trape de acces, ventilatii.
- In acest scop se va intocmi un proiect de deviere care va fi prezentat la RADET pentru avizarea solutiei propuse.
- Proiectul va fi avizat in ceea ce priveste conformitatea cu prevederile prescriptiei tehnice PT C10, colectia ISCIR.
- Unitatea de executie va fi autorizata de ISCIR – INSPECT in conformitate cu PT C10, iar la finalizarea executiei va inlocui o documentatie tehnica pe care o va prezenta responsabilului ISCIR al RADET in vederea autorizarii functionarii conductei.
Proiectul trebuie sa contina si planul de coordonare cu traseul nou proiectat, cu distantele minime ce trebuie respectate in plan orizontal, coroborate cu SR 8591/1-97, fata de celelalte utilitati.
- **Atat proiectarea cat si executia vor fi suportate de catre dvs. si se vor face cu firme autorizate in instalatii, agreate de RADET Bucuresti.**
- Constructorul care va executa devierea retelei termice are obligatia ca inainte de inceperea lucrarilor cu minimum 7 zile sa anunte reprezentantii RADET ptr. asistenta tehnica.
- Terenul pe care urmeaza a se amplasa noua retea de termoficare trebuie sa apartina domeniului public sau in cazul in care este domeniul privat, obligatoriu trebuie sa obtineti acordul scris al proprietarului.
- Avand in vedere importanta obiectivelor alimentate din aceasta retea, se impune ca lucrarea sa se execute dupa terminarea sezonului de incalzire.

Prezentul aviz are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.
Nerespectarea conditiilor impuse atrage anularea prezentului aviz.

DIRECTOR GENERAL
Ing. Mihai Bogdan **DECHIBANU**



DIRECTIA TEHNICA — SERVICIUL TEHNIC
Adresa: Str. Cavafii Vechi, nr. 15, Sector 3
Telefon: 316.59.50; 314.76.00/119 Fax: 315.58.50



DEVIZ GENERAL ESTIMATIV
 Privind cheltuielile necesare realizării viabilizării terenului din str.Vulcan Judetu. fara numar,sector 3,Bucuresti
 Deviere retea primara Dn 900mm

| Nr. crt. | Denumirea captolelor si subcaptolelor de cheltuieli | Valoare (fara T.V.A) | | TVA | Valoare(inclusiv TVA) | |
|---|---|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | | LEI | EURO | LEI | LEI | EURO |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| CAPITOLUL 1 | | | | | | |
| Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului | | | | | | |
| 1.1 | Obtinerea terenului | 0.00 | | | | |
| 1.2 | Amenajarea terenului | 12,103.79 | 2,858.65 | 2,904.91 | 15,008.70 | 3,544.72 |
| 1.3 | Amenajari pentru protectia mediului | 302.60 | 71.47 | 72.62 | 375.22 | 88.62 |
| TOTAL CAPITOL 1 | | 12,406.39 | 2,930.11 | 2,977.53 | 15,383.92 | 3,633.34 |
| CAPITOLUL 2 | | | | | | |
| Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului | | | | | | |
| 2.1 | Racordarea retelei la PT | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | racordare camine la canalizare | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL CAPITOL 2 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| CAPITOLUL 3 | | | | | | |
| Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica | | | | | | |
| 3.1 | Studii teren,topo. geo | 3,300.00 | 779.39 | 792.00 | 4,092.00 | 966.44 |
| 3.2 | Obtinere de avize, acorduri si autorizatii | 12,943.79 | 3,057.03 | 3,106.51 | 16,050.30 | 3,790.72 |
| 3.3 | Proiectare si engineering | 90,778.40 | 21,439.83 | 21,786.82 | 112,565.22 | 26,585.39 |
| 3.4 | Organizarea procedurilor de achizitie publica | 2,420.75 | 571.73 | 580.98 | 3,001.73 | 708.94 |
| 3.5 | Consultanta | 2,500.00 | 590.44 | 600.00 | 3,100.00 | 732.15 |
| 3.6 | Asistenta tehnica | 2,500.00 | 590.44 | 600.00 | 3,100.00 | 732.15 |
| TOTAL CAPITOL 3 | | 114,442.94 | 27,028.87 | 27,466.31 | 141,909.26 | 33,516.80 |
| CAPITOLUL 4 | | | | | | |
| Cheltuieli pentru investitia de baza | | | | | | |
| 4.1 | Constructii si instalatii | 1,166,143.05 | 275,416.98 | 279,874.33 | 1,446,017.38 | 341,517.06 |
| 4.2 | Montaj utilaj tehnologic | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.3 | Echpament automatizare | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.4 | Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.5 | Utilaje fara montaj si echipamente de transport | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.6 | Dotari | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.7 | Active necorporale | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL CAPITOL 4 | | 1,166,143.05 | 275,416.98 | 279,874.33 | 1,446,017.38 | 341,517.06 |
| CAPITOLUL 5 | | | | | | |
| Alte cheltuieli | | | | | | |
| 5.1 | Organizare de santier | | | | | |
| 5.1.1 | Lucrari de constructii | 24,936.28 | 5,889.39 | 5,984.71 | 30,920.98 | 7,302.86 |
| 5.1.2 | Cheltuieli conexe organizarii santierului | 249.36 | 58.89 | 59.85 | 309.21 | 73.03 |
| 5.2 | Comisioane, taxe, cote legale, costuri de finantare | 48,274.84 | 11,401.46 | 11,585.99 | 59,860.83 | 14,137.82 |
| 5.3 | Cheltuieli diverse si neprevazute | 129,299.24 | 30,537.60 | 31,031.82 | 160,331.05 | 37,866.62 |
| TOTAL CAPITOL 5 | | 202,759.83 | 47,887.36 | 48,662.36 | 251,422.18 | 59,380.31 |
| CAPITOLUL 6 | | | | | | |
| Cheltuieli pentru probe tehnologice, teste si predare la beneficiar | | | | | | |
| 6.1 | Pregatirea personalului de | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6.2 | Probe tehnologice si teste | 10,500.00 | 2,479.87 | 2,520.00 | 13,020.00 | 3,075.03 |
| TOTAL CAPITOL 6 | | 10,500.00 | 2,479.87 | 2,520.00 | 13,020.00 | 3,075.03 |
| TOTAL GENERAL | | 1,606,262.20 | 356,743.18 | 361,600.53 | 1,867,752.73 | 441,121.54 |
| Din care C+M | | 1,166,143.05 | 275,416.98 | 279,874.33 | 1,446,017.38 | 341,517.06 |

Structura Devizului General aprobată prin HG Nr 28/2008

PROIECTANT
SC EXPRO T&T SRL

BENEFICIAR

DEVIZUL(ESTIMATIV) OBIECTULUI
CAP. 4. CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA

| | Valoare (fara T.V.A) | | T.V.A | Valoare(inclusiv T.V.A) | |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| | mii LEI | EURO | mii LEI | mii LEI | EURO |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| si instalatii | | | | | |
| conducte | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| si terasamente | 755,644.95 | 178,466.49 | 181,354.79 | 936,999.74 | 221,298.44 |
| si tehnologic | 755,644.95 | 178,466.49 | 181,354.79 | 936,999.74 | 221,298.44 |
| si echipamente distribuite | | | | | |
| conducte | 410,498.09 | 96,950.50 | 98,519.54 | 509,017.64 | 120,218.61 |
| si echipamente | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| si in gospodaria subterana | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| si 4.2 | 410,498.09 | 96,950.50 | 98,519.54 | 509,017.64 | 120,218.61 |
| si echipament automatizare si control | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| si echipamente electrice | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| si 4.3 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| si echipamente tehnologice si echipamente cu montaj | | | | | |
| si echipamente de controlizare, sistem de comandare hidraulica(regulator de presiune si robinet de inchidere) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| si 4.4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| si echipamente fara montaj si si echipamente de transport | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| si echipamente necorporale | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL Capitol 4 | 1,166,143.05 | 275,416.98 | 279,874.33 | 1,446,017.38 | 341,517.06 |

PROIECTANT
SC EXPRO T&T SRL



BENEFICIAR

CARTE FUNCIARA NR. 213902 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 47032 |
| Ziua | 24 |
| Luna | 07 |
| Anul | 2015 |

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Bucuresti Sectorul 3, Strada Vulcan Judetu, nr. 20-26

Nr. CF vechi: 105465
Nr. cadastral vechi: 12377

| Nr crt | Nr.cadastral Nr.topografic | Suprafata ^o (mp) | Observatii / Referinte |
|--------|----------------------------|-------------------------------------|---|
| A1 | 213902 | Din acte: 6.835; Masurata: 6.523 | teren in proprietate, (imobilul apartine domeniului public) |

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale | | Observatii / Referinte |
|--|---|------------------------|
| 258061 / 09.06.2010 | | |
| LEGE nr. 84, din 24.07.1995, emis de PARLAMENTUL ROMANIEI, ADRESA nr. 2243/1/09.03.2010 emis de PMB - DGOIPU - DEIC - SNU; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ATRIBUIRE, cota actuala 1 / 1 | A1 |
| | 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI | - |

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | | Observatii / Referinte |
|--|---------------------------------------|------------------------|
| 258061 / 09.06.2010 | | |
| LEGE nr. 84, din 24.07.1995, emis de PARLAMENTUL ROMANIEI | | |
| C1 | INSCRIERE, drept de ADMINISTRARE | A1 |
| | 1) CONSILIUL LOCAL SECTOR 3 BUCUREȘTI | - |

CARTE FUNCIARA NR. 213902 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3

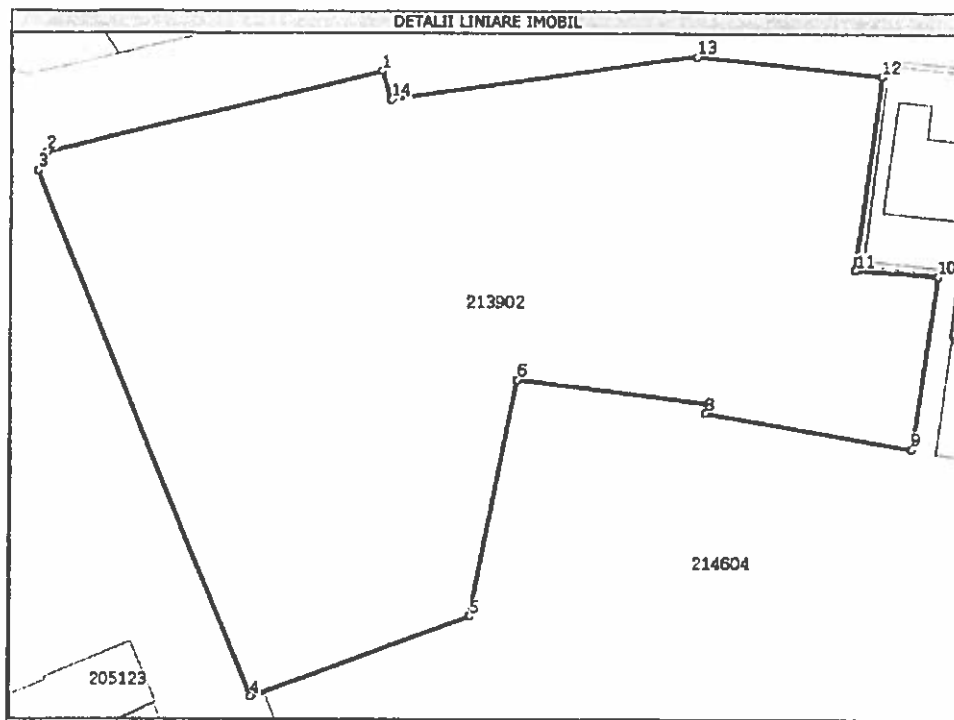
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Bucuresti Sectorul 3, Strada Vulcan Judetu, nr. 20-26

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp)* | Observatii / Referinte |
|---------------|--------------------------|---|
| 213902 | 6.523 | teren in proprietate; (Imobilul apartine domeniului public) |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. crt | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp) | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografie | Observatii / Referinte |
|---------|---------------------|------------|---------------------------------|-----------|-------------|----------------|------------------------|
| 1 | curti constructii | DA | Din acte: -; Masurata: 6.523 | - | - | - | - |

Lungime Segmente

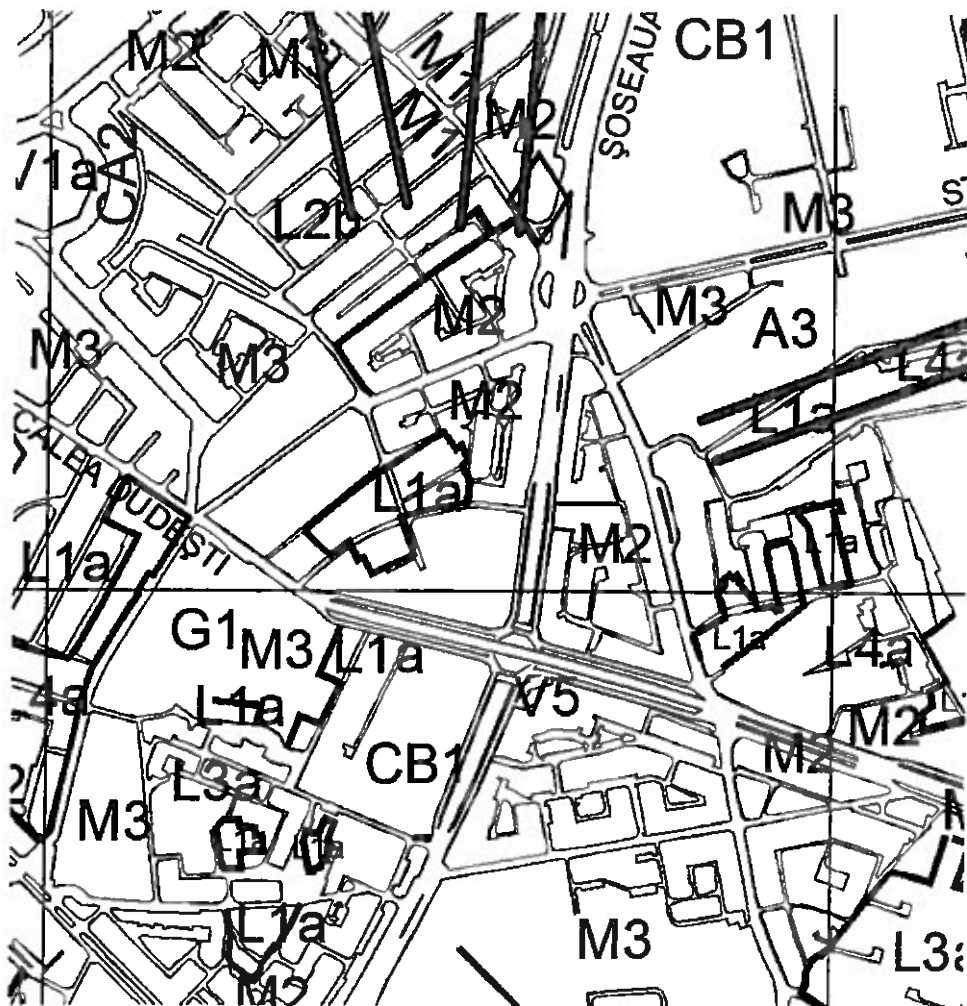
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 45,1 |
| 2 | 3 | 3,0 |
| 3 | 4 | 83,3 |
| 4 | 5 | 30,8 |
| 5 | 6 | 36,0 |
| 6 | 7 | 24,9 |
| 7 | 8 | 1,5 |
| 8 | 9 | 27,3 |
| 9 | 10 | 26,0 |
| 10 | 11 | 10,8 |
| 11 | 12 | 28,9 |
| 12 | 13 | 24,2 |

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

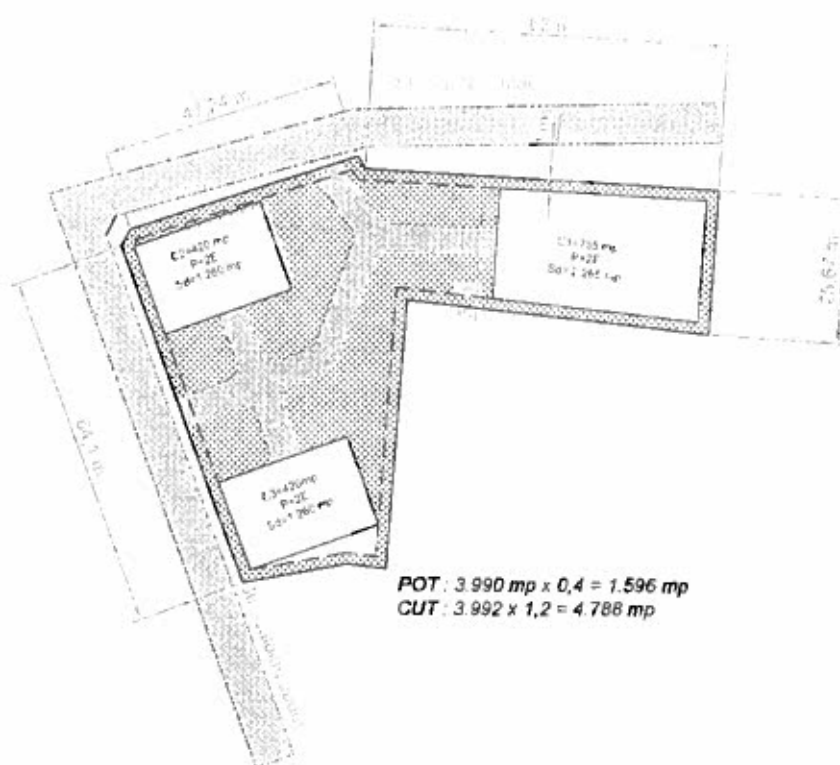
Extras Plan Urbanistic Bucuresti, zona
Dristor



Legenda:

L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

Propunere Lotizare si edificare imobile P+2E



Raport de evaluare
PROPRIETATE IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ
DE TIP
TEREN INTRAVILAN
situat în Mun. București, Sector 3, Str. Emil Gârleanu nr.5,
în suprafață de 2.914 mp

Client: Primăria Municipiului București
Utilizator: Primăria Municipiului București
Nr. raport: 15/2015
Data raportului: 27.07.2015

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al Primăriei Municipiului București

CUPRINS

| | |
|--|----|
| CUPRINS..... | 1 |
| SUMAR..... | 3 |
| CERTIFICARE..... | 4 |
| 1. DATE GENERALE..... | 6 |
| 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale | 6 |
| 1.2. Clientul și utilizatorul lucrării | 7 |
| 1.3. Tipul proprietății | 7 |
| 1.4. Adresa | 7 |
| 1.5. Proprietar..... | 7 |
| 1.6. Drepturi de proprietate evaluate..... | 7 |
| 1.7. Ipotece și sarcini..... | 8 |
| 1.8. Scopul și utilizarea raportului | 8 |
| 1.9. Valoarea estimată. Data evaluării..... | 8 |
| 1.10. Inspekția proprietății | 8 |
| 1.11. Prezentarea evaluatorului..... | 8 |
| 2. PROPRIETATEA EVALUATĂ..... | 9 |
| 2.1. Aspecte juridice | 9 |
| 2.2. Descrierea amplasamentului și a proprietății de evaluat | 9 |
| 3. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE..... | 10 |
| 3.1. Definirea pieței | 10 |
| 3.2. Analiza cererii..... | 10 |
| 3.3. Analiza ofertei..... | 10 |
| 3.4. Echilibrul pieței | 10 |
| 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII..... | 11 |
| 4.1. Cea mai bună utilizare..... | 11 |
| 4.2. Metodologie..... | 11 |
| 4.2.1. Baza de evaluare..... | 11 |
| 4.2.2. Evaluarea proprietatii..... | 12 |
| 5. ALEGEREA VALORII FINALE | 17 |
| 5.1. Rezultatele evaluării | 17 |
| 5.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului..... | 17 |
| ANEXA NR. 1..... | 18 |
| ANEXA NR. 2..... | 23 |
| ANEXA NR. 3..... | 24 |
| ANEXA NR. 4..... | 25 |

27.07.2015

Către: Primăria Municipiului București

Ref: Evaluarea proprietății situate în: Mun. București, Sector 3, Str. Emil Gârleanu nr. 5, în suprafață de 2.914 mp.

La cererea Primăriei Municipiului București, persoană juridică română, cu sediul în Mun. București, Sector 6, Splaiul Independentei nr.291-293, s-a întocmit prezentul raport de evaluare care constituie baza conform căreia s-a stabilit opinia evaluatorului asupra valorii de piață a proprietății aflate în proprietatea dlui Pațac Radu Constantin.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă dintr-un teren intravilan situat în Mun. București, Sector 3, Str. Emil Gârleanu nr.5, în suprafață de 2.914 mp.

Proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 27.07.2015.


Sumarul evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care astăzi, **27.07.2015** indică o valoare de piață

$V_{\text{PROPRIETATE}} = 6.342.008 \text{ LEI}$
(echivalent 1.434.000 EURO)

pentru proprietatea în discuție, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a proprietăților imobiliare specifice. Valorile utilizate în raport sunt corespunzătoare prețurilor utilizate la data evaluării și au fost calculate la cursul de schimb valutar de 4,4226 LEI/EURO, practicat de BNR, valabil la 27.07.2015.

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
Andrei Sandu
S.C. Media City S.R.L.

SUMAR

| | |
|-----------------------------------|--|
| <u>Client</u> | Primăria Municipiului București |
| <u>Utilizator</u> | Primăria Municipiului București |
| <u>Adresa proprietății</u> | Mun. București, Sector 3, Str. Emil Gârleanu nr. 5 |
| <u>Obiectul evaluării</u> | Teren intravilan în suprafață de 2.914 mp. |
| <u>Proprietar</u> | Pațac Radu Constantin |
| <u>Scopul evaluării</u> | Despăgubire prin schimb în natură |

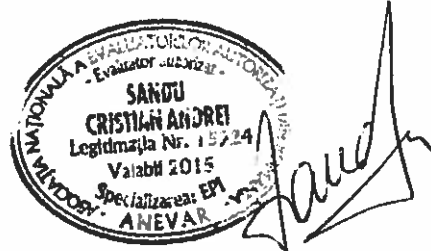
VALOAREA PROPUȘĂ:
(rezultată din Abordarea prin piață)

V_{PROPRIETATE} = 6.342.008 LEI
(echivalent 1.434.000 EURO)

***Valoarea nu include TVA**

Andrei Sandu

Expert evaluator de proprietăți imobiliare



CERTIFICARE

Certificarea Evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu standardele ANEVAR 2015. La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Firma S.C. Media City S.R.L. și membrii săi au încheiate asigurări de răspundere profesională la Allianz Țiriac.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Declarația Evaluatorului

Subsemnatul Sandu Andrei Cristian, în calitate de expert evaluator, membru titular ANEVAR, legitimație nr.15924, certific în cunoștință de cauză, că la elaborarea prezentei lucrări am respectat cerințele etice și profesionale ale Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Codul Deontologic al evaluatorului, iar prezentul raport se supune standardelor ANEVAR 2015.

Sandu Andrei Cristian
Expert evaluator de proprietăți imobiliare



1. DATE GENERALE

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- ⇒Aspectele juridice și prezentarea poziționării proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ⇒Proprietatea este evaluată liber de orice posesiuni;
- ⇒Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ⇒Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structuri care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ⇒Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării abordărilor în evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la *estimarea cea mai probabilă a valorii* imobilului în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒Abordarea prin piață a terenului a fost aplicată luându-se în considerare informațiile existente privind tranzacțiile sau expunerile pe piața de terenuri libere. Metoda a fost aplicată prin corectarea valorilor de piață existente cu o serie de factori care să țină seama efectiv de particularitățile imobilului;
- ⇒Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.
- ⇒Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la bunurile în cauză, în afara cazurilor în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil, raportul neputând fi folosit într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil;
- ⇒Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

⇒ Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului, etc.);

⇒ Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea;

⇒ În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

⇒ Evaluarea se realizează în ipoteza că informațiile furnizate de site-ul www.pmb.ro sunt în conformitate cu realitatea.

Ipoteze speciale: La cererea clientului și utilizatorului prezentului raport de evaluare, evaluarea se face în ipoteza în care terenul are destinația de curți construcții, se încadrează în regimul tehnic zonal (conform PUG P+5-P+10) și ca terenul este liber de sarcini.

La cererea clientului și utilizatorului raportului de evaluare se realizează doar cu documentele puse la dispoziția evaluatorului.

1.2. Clientul și utilizatorul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează către Primăria Municipiului București în calitate de **client și utilizator**.

Având în vedere Statutul A.N.E.V.A.R. și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de clientul și destinatarul lucrării.

1.3. Tipul proprietății

În cazul prezentei proprietăți, tipul proprietății se definește ca fiind **proprietate imobiliară de tip teren intravilan**.

1.4. Adresa

Proprietatea constă dintr-un lot de teren intravilan situat în Mun. București, Sector 3, Str. Emil Gârleanu nr.5.

1.5. Proprietar

Pațac Radu Constantin

1.6. Drepturi de proprietate evaluate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin asupra:

- teren intravilan situat în Mun. București, Sector 3, Str. Emil Gârleanu nr. 5, cu nr. cadastral 212675.

La data efectuării inspecției terenul supus evaluării era amenajat ca spațiu verde și recreere unde se regăseau alei asfaltate și băncute din lemn.

1.7. Ipoteци și sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.212675, cu nr. cerere 47031/24.07.2015, proprietatea este liberă de sarcini.

1.8. Scopul și utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este despăgubirea prin schimb în natură

1.9. Valoarea estimată. Data evaluării

Ținând cont de scopul evaluării, în lucrarea de față se va estima valoarea de piață a proprietății așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR ediția iulie 2015:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data Evaluării:

Evaluarea a fost realizată la data de 27.07.2015.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor iunie-iulie 2015, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.10. Inspecția proprietății

Inspeția și identificarea imobilului s-a efectuat în data de 27.07.2015, în absența proprietarului, în baza documentației primite de la Primăria Municipiului București.

1.11. Prezentarea evaluatorului

Elaborarea lucrării în prerogativele legale ale firmei MEDIA CITY S.R.L. – membru corporativ A.N.E.V.A.R. conform Autorizației nr.0120, cu următoarele elemente de identificare:

Denumirea și sediul

S.C. MEDIA CITY S.R.L.

Bd. Unirii nr.27, bl.15, sc.2, et.5, ap.38,

MEDIA CITY S.R.L. (+4) 021 310 03 99, office@mediacity.ro, www.mediacity.ro
Legal Address: 27 Unirii Blvd., bl. 15, 2nd entrance, apt. 38, Bucharest 4, J 40/6434/1996, RO 8671680,
IBAN: RO87 VBBU 2511 UN03 2043 2701, Volksbank – Unirii

Sect. 4, București;
Registrul Comerțului J40/6434/1996
Cod fiscal: RO 8671680

Raportul a fost întocmit de Sandu Andrei Cristian , expert evaluator de proprietăți imobiliare - membru titular A.N.E.V.A.R. cu legitimația nr. 15924.

2. PROPRIETATEA EVALUATĂ

2.1. Aspecte juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietății înscrise în CF nr.212675 cu nr. cadastral 212675 aparține dlui Pațac Radu Constantin. Documente utilizate:

- Dispoziția Primarului General nr.11718 din data de 09.06.2009, eliberată de Primăria Municipiului București;
- Raport de Expertiză Tehnică Topografică Extrajudiciară întocmită de Petre Marian în luna martie 2008, inclusiv anexe (schiță la scara 1:500);
- Proces-Verbal de Constatare Unilaterală a preluării imobilului, încheiat în prezența Executorului Judecătoresc Paviliu Bogdan Adrian la data de 24.07.2009;
- Înștiințare referitoare la adresa poștală provizorie până la întabulare nr.849761/10511 din data de 25.08.2009, emisă de Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală – Serviciul Nomenclatură Urbană;
- Încheiere nr.309088 din data de 27.08.2009;
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr.97781, cu nr. cerere 314236/02.09.2009;
- Certificat de Urbanism nr.1320/06.09.2010 (expirat);
- Autorizație de Construire nr. 206 din data de 15.04.2015 eliberată de Municipiul București – Primăria Sector 3;
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr.212675, cu nr. cerere 47031/24.07.2015;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:700 pentru teren cu nr. cadastral 212675.

2.2. Descrierea amplasamentului și a proprietății de evaluat

Terenul este situat în intravilanul Municipiului București având o suprafață de 2.914 mp, formă neregulată și conform Expertizei Topografice are deschidere la nord-est de 56,11 ml la Str. Emil Gârleanu, asfaltată, și se învecinează la sud-est (22,94 ml), est (37,17 ml) și sud (30,18 ml) cu terenuri libere aparținând C.G.M.B iar la sud-vest (27,31 ml) și vest (46,85 ml) cu alee asfaltată. Proprietatea evaluată este amplasată lângă Str. Foișorului, între Str. Octavian Goga și Calea Vitan.

Zona în care este amplasată proprietatea evaluată este rezidențială, predominantă de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+4E, P+8E.

La data efectuării inspecției terenul analizat era amenajat ca parc și loc de joacă pentru copii.

Proprietatea dispune de toate utilitățile la limita sa.

3. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

3.1. Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca **pieța proprietăților imobiliare de tip teren intravilan**, piață a cărei localizare geografică se situează în intravilanul Mun. București, sector 3, mai exact în zona Vitan.

3.2. Analiza cererii

Cererea pentru terenuri libere se manifestă, din ce în ce mai puțin pentru zonele similare specifice proprietăților de tip rezidențial sau zone comerciale în vederea dezvoltării unei proprietăți rezidențiale/comerciale din care se pot obține venituri. Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii chiriași sau cumpărători, de cât de important este ca să se asigure un acces facil locatarilor (clienților) și cât de mare este frecvența contactelor cu aceștia.

3.3. Analiza ofertei

Oferta de terenuri similare depășește cererea și are o creștere moderată.

3.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară a zonei pentru proprietăți de terenuri libere, în zona supusă evaluării, este în dezechilibru relativ, datorită ofertei mari (manifestate și potențiale) și a cereri relativ reduse în urma unui regres al posibilităților financiare a populației. Astfel, putem aprecia că avem de-a face cu o "piață a cumpărătorului", care implicit va menține un preț de vânzare scăzut pentru proprietățile situate în zonă. În ultimul timp se apreciază o scădere a prețurilor.

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- ⇒ permisibilă legal
- ⇒ posibilă fizic
- ⇒ fezabilă financiar
- ⇒ maxim productivă

Practic, ținând cont de vecinătățile aferente și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de tip rezidențial.

4.2. Metodologie

4.2.1. Baza de evaluare

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neapărat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției, care aplicat metodei comparațiilor directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și cele fizic posibile;
- principiul anticipației care încorporează perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

Etape parcurse

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- ⇒documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
 - ⇒inspecția amplasamentului;
 - ⇒discuții purtate cu unii dintre proprietari sau cu agenții imobiliari
 - ⇒stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
 - ⇒selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
 - ⇒deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
 - ⇒analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
 - ⇒aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății.
- Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R.

Surse de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost

- ⇒documentele și schițele privind terenul supus evaluării
- ⇒informații privind istoricul amplasamentului, lucrările de amenajare efectuate, situația juridică a proprietății, etc;
- ⇒inspecția efectuată de evaluator la fața locului a spațiilor evaluate, respectiv a întregii suprafețe în care se găsesc acestea.

Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, iar veridicitatea actelor puse la dispoziția evaluatorului, existente în copie, corectitudinea informațiilor conținute de acesta sunt în exclusivitate responsabilitatea acestuia.

4.2.2. Evaluarea proprietății

Pentru evaluarea terenurilor se folosesc cinci metode de evaluare: abordarea prin piață, repartizarea (alocarea), tehnica parcelarii și dezvoltării, extractia (prin scadere, numita și abstracție), tehnica reziduală (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului) și capitalizarea rentei funciare.

În cazul de față, având în vedere că proprietatea de evaluat este un teren liber, se apreciază oportună abordarea prin piață, care reflectă valoarea de piață a terenului.

Deasemenea, având în vedere că este un teren cu posibilități de dezvoltare s-a utilizat și tehnica reziduală.

4.2.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață pornește de la premiza conform căreia valoarea de piață a unui bun este în relație directă cu prețurile unor bunuri competitive și comparabile.

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației directe presupune analiza pieței pentru identificarea de bunuri similare pentru a le introduce într-un proces de

comparare și corectare a prețurilor de ofertare/tranzacționare, proces ce estimează prețul la care bunul evaluat ar putea fi vândut dacă este oferit pe piață.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric/procentual din ofertă/prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor/tranzacțiilor reflectă superioritatea/inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente comparabilele AT, BT, CT descrise integral în anexă.

Corecțiile aplicate ofertelor selectate pentru gradul de negociere au fost de 10 % conform informațiilor culese din piață pentru acest gen de proprietăți.

Analiza datelor și corecțiile aplicate se regăsesc în tabelul următor:

| ELEMENTE DE COMPARATIE | subiect | PROPRIETATI IMOBILIARE | | |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | AT | BT | CT |
| Suprafata teren (mp) | 2.914,00 | 1.700 | 2.600 | 1.922 |
| Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp) | | 550 | 596 | 445 |
| Tipul tranzactiei | | oferta | oferta | oferta |
| Corectie (%) | | -10% | -10% | -10% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | -55 | -60 | -45 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 495,00 | 536,40 | 400,50 |
| Drepturi de proprietate | integral | integral | integral | integral |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 495,00 | 536,40 | 400,50 |
| Condiții de fin/vanz/piata | | la piata/obj | la piata/obj | la piata/obj |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 495,00 | 536,40 | 400,50 |
| Localizare | Octavian Goga Foisorului | Matei Basarab adiacent | Calarasilor Decebal | Vitan Splaiul Unirii |
| Corectie (%) | | 10% | 0% | 10% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 49,50 | 0,00 | 40,05 |
| Preț corectat (EURO/mp) | | 545 | 536 | 441 |

| | | | | |
|---|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|--|
| Drum acces | Asfaltat | Similar | Similar | Similar |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 544,50 | 536,40 | 440,55 |
| Destinatia (utilizarea terenului) | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 544,50 | 536,40 | 440,55 |
| Utilitati | Toate | Similar | Similar | Similar |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 544,50 | 536,40 | 440,55 |
| Suprafata | 2.914,00 | 1.500 | 2.600 | 1.922 |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 544,50 | 536,40 | 440,55 |
| Front stradal | 77,92 ml*74,45 ml | 30 ml | 60 ml | 40 ml |
| Corectie (%) | | 5% | 5% | 5% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 27,23 | 26,82 | 22,03 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 571,73 | 563,22 | 462,58 |
| Relieful/forma terenului | Neregulat | Regulat | Regulat | Neregulat |
| Corectie (%) | | -5% | -5% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | -28,59 | -28,16 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 543,14 | 535,06 | 462,58 |
| Alte elemente (coeficienti urbanistici) | L4a (P+5-P+10, POT 45%, CUT 1,3) | CUT 1,8 POT 50% | POT 70%, CUT 4) | V4 Cb3 Retragere de la strada |
| Corectie (%) | | -6% | -8% | 10% |
| Valoare Corectie (EURO/mp) | | -32,59 | -42,80 | 46,26 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 510,55 | 492,25 | 508,84 |
| Corectie totală netă (EURO) | | -39 | -104 | 64 |
| Corectie totală netă (%) | | -7% | -17% | 14% |
| Corectie totală brută (EURO) | | 193 | 157 | 153 |
| Corectie totală brută (%) | | 35% | 26% | 34% |
| Suprafata teren (mp) | 2.914,00 | mp | | |
| Valoarea estimata (EURO/mp) | 492,25 | EURO/mp | | |
| VALOARE ESTIMATA (EURO) | 1.434.000 | EURO | | |
| * cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: | | | | BT |

Elementele de comparație care au necesitat corecții au fost:

- Localizare s-au aplicat corecții comparabilelor AT și CT întrucât comparabila AT este situată între b-ul marelui Basarab și b-ul Unirii iar comparabila CT este situată pe Splaiul Independenței
- Frontul strădal s-au aplicat corecții tuturor comparabilelor deoarece au deschidere simplă iar proprietatea supra evaluării are deschidere dublă
- Relief/forma terenului, deschiderea și raportul laturilor influențează semnificativ valoarea terenului, s-au aplicat corecții Comparabilelor AT și BT întrucât acestea au forme regulate
- Coeficienți urbanistici – corecțiile aplicate au luat în considerare coeficienții urbanistici ai fiecărui teren și zona în care sunt încadrate conform PUG

Corecția totală brută minimă corespunde comparabilei BT. Așadar, se adoptă valoarea corectată a acestora și anume: 492,25 €/mp și rezultă totalul de 1.434.429 euro, rotunjit 1.434.000 euro.

Valoarea estimată prin abordarea prin piață este:

V_{PIAȚĂ} = 6.342.008 LEI
(echivalent 1.434.000 EURO)

4.2.2.2. Tehnica reziduală

Această metodă ia în calcul informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Metoda ia în considerare venitul pe care l-ar putea aduce terenul dacă ar fi construit și vândut ca o proprietate "la cheie". Diferența dintre valoarea proiectului "la cheie" și costul de construire reprezintă valoarea terenului liber de construcții.

Valoarea reziduală - Valoarea estimată pe care ar obține-o o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor estimate pentru cedare, dacă activul avea deja vechimea și condiția prevăzută la sfârșitul duratei de viață utilă.

Ipotezele de lucru și algoritmul de calcul sunt prezentate mai jos:

| | | |
|---|----------------------------------|------------------|
| | Suprafata de teren (mp) | 2.914 |
| Se presupune ca terenul analizat se lotizeaza si se edifica un imobil tip bloc avand regim de inaltime S+P+8 cu o suprafata construit desfasurata de aprox. 3800 din care suprafata utila spre vanzare 2800 | | 3788,2 |
| valoare unitara medie de vanzare (euro/mp) incluzand terenul si constructia | | 1.000 |
| A. VANZARE POTENTIALA (EURO) | | 3.788.200 |
| B. TOTAL COSTURI DE EDIFICARE A CONSTRUCTIEI (euro) | | |
| costuri unitare conform Matrix Rom (euro/mp/Ad) | | 466,63 |
| suprafata construit desfasurata (mp) | | 3.788 |
| costuri edificare (euro) | | 1.767.688 |
| alte amenajari teren (euro) | | 10.000 |
| proiectare 4% din C+M+I (euro) | | 70.708 |
| organizare santier si urmarire executie 3% din C+M+I (euro) | | 53.031 |
| profit antreprenor imobiliar 20% (euro) | | 380.285 |
| C. (A-B) Valoare de piata TEREN (EURO) | | 1.506.489 |
| | rotund (EURO) | 1.506.000 |
| | suprafata teren (mp) | 2.914 |
| | valoare unitara (EURO/mp) | 517 |

Astfel, opinăm că valoarea de piață a imobilului analizat este de

1.506.000 EURO

Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

(a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;

(b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și

(c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

– când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a

terenului supus evaluării;

– pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

5. ALEGEREA VALORII FINALE

5.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior a fost obținută următoarea valoare:

- Abordarea prin piață

$V_{PIAȚĂ} = 6.342.008 \text{ LEI}$ (echivalent 1.434.000 EURO)

- Tehnica reziduală

$V_{PIAȚĂ} = 6.660.436 \text{ LEI}$ (echivalent 1.506.000 EURO)

5.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului, valoarea de piață este:

$V_{PROPRIETATE} = 6.342.008 \text{ LEI}$
(echivalent 1.434.000 EURO)

Sandu Andrei Cristian

Expert evaluator de proprietăți imobiliare



ANEXA NR. 1
PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Comparabila AT
OLX

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

Inapoi

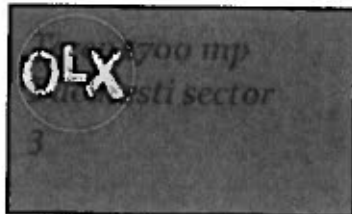
Urmatorul anunt

Teren sector 3

Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 5 Adaugat La 19:41, 15 Iulie 2015 (Numar anunt 62172734)

550 €

Imi place Distribuie 0



Trimite mesaj

0761 448 894

Bucuresti, judet Bucuresti
Sectorul 5
Vezi pe harta

Tipul de teren: **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**
Suprafata: **1 700 m²**

Teren in suprafata de 1 700 mp, situat in Sectorul 3
Are o deschidere de 30 ml
Este pe persoana fizica. Sunt 3 proprietari. Unul dintre ei mai are o datorie catre firma de la care a fost achizitionat terenul (este trecuta in CF). Din pretul ce le revine proprietarilor se achita si datoria.
Are un CUT de 1,8 si un POT de 50%
Nu este monument istoric.

Jana
14 Iulie 2015
Anunturile utilizatorului
Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

<http://olx.ro/oferta/teren-sector-3-ID4cRY2.html#23f37e5b3c>

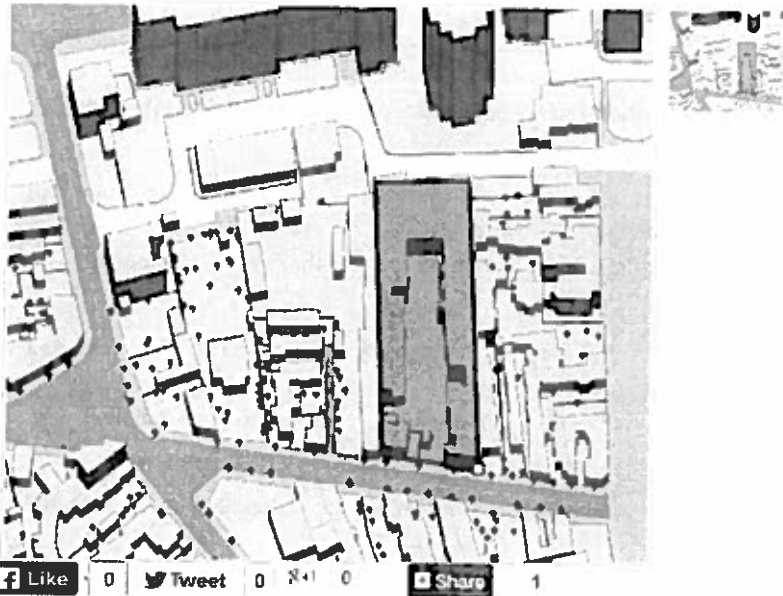
Comparabila BT

VANZARE TEREN CALEA CALARASILOR DECEBAL , BUCURESTI

Cod Oferta: REF071206623

Pret Vanzare: 1,550,000 EUR

Teren de vanzare Calea Calarasilor Bucuresti



Caracteristici teren

| | | | |
|------------------|------------|-----------------|-------------|
| Tip Proprietate: | teren | Tip Operatiune: | de vanzare |
| Tip Teren: | Intravilan | Deschidere: | 60 |
| Numar Fronturi: | 2 | Pret Vanzare: | € 1,550,000 |
| Suprafata Teren | 2692 | Etaj: | 10 |

Descriere teren

Vanzare teren Calea Calarasilor - Decebal, Bucuresti, in suprafata de 2600 mp, avand deschiderea stradala de 60 ml la 2 fronturi. Conform , terenul se afla situat in UTR si are urmatoari indicatori urbanistici: POT 70 %, CUT 4 , regim de inaltime P+10. Recomandam acest teren pentru construirea unui imobil rezidential / office / comercial, cu o amprenta maxima de 1820 mp si suprafata totala de maxim 10400 mp. Ca si localizare, terenul se afla in situat in in zona Calea Calarasilor in apropiere de Calea Calarasilor - Decebal. Id intern: REF071206623.

Dotari teren

Acces Teren: Auto, Metrou, Autobuz,
Acces Utilitati: Pe Teren,
Alte Caracteristici Teren: Teren imprejmuit, iluminat stradal.
Apropiere: Metrou, Supermarket,
Strazi Teren: Asfaltate,
Teren Pretabil: Birouri, Bloc, Hotel,
Urbanism: Fara,
Utilitati: Gaz, Canalizare, Apa, Curent,

Detalii Agent



Cristian Caldararu
Senior Broker
Refinder Real Estate

Aliseaza Telefon
cristian.caldararu@refinder.ro
ofertele agentului

<http://www.refinder.ro/teren-de-vanzare-calea-calarasilor-bucuresti-6622.html#.VbTFcf18d05>

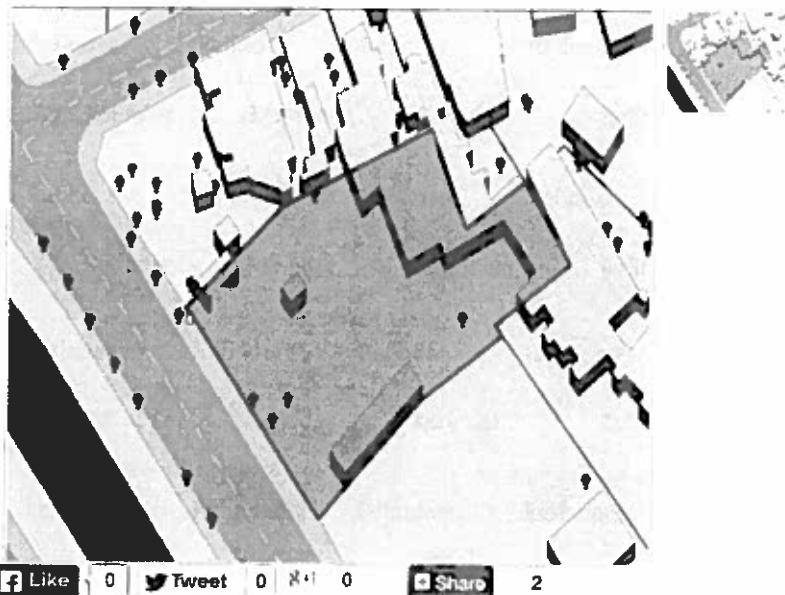
Comparabila CT

VANZARE TEREN TIMPURI NOI SPLAIUL UNIRII MIHAI BRAVU,BUCURESTI

Cod Oferta: REF070410415

Pret Vanzare: 690,000 EUR

Teren de vanzare Timpuri Noi Bucuresti



Caracteristici teren

| | | | |
|------------------|------------|-----------------|------------|
| Tip Proprietate: | teren | Tip Operatiune: | de vanzare |
| Tip Teren: | Intravilan | Deschidere: | 40 |
| Numar Fronturi: | 1 | Pret Vanzare: | € 690,000 |
| Suprafata Teren | 2000 | Etaj: | 4 |

Descriere teren

Vanzare teren Timpuri Noi - Splaiul Unirii - Mihai Bravu, Bucuresti. Proprietatea este compusa din suprafata de teren 1922mp, deschidere 40ml. Exista certificat de urbanism pentru construire, o parte din teren este in zona urbanistica V4, iar cealalta in CB3. Terenul se preteaza pentru construirea unor cladiri cu destinatia: locuinte colective, birouri, etc. Pret - 690.000euro+iva

Dotari teren

Acces Teren: Auto, Autobuz, Metrou,
Acces Utilitati: Pe Teren,
Alte Caracteristici: Teren imprejmuit, Oportunitate de investitie, La Sosea/Bulevard, Iluminat stradal,
Teren:
Apropiere: Metrou, Magazine,
Strazi Teren: Asfaltate,
Teren Pretabil: Spalatorie Auto, Comercial, Bloc, Birouri,
Urbanism: Fara,
Utilitati: Gaz, Canalizare, Apa, Curent,

Detalii Agent



Cristian Caldararu
Senior Broker
Refinder Real Estate

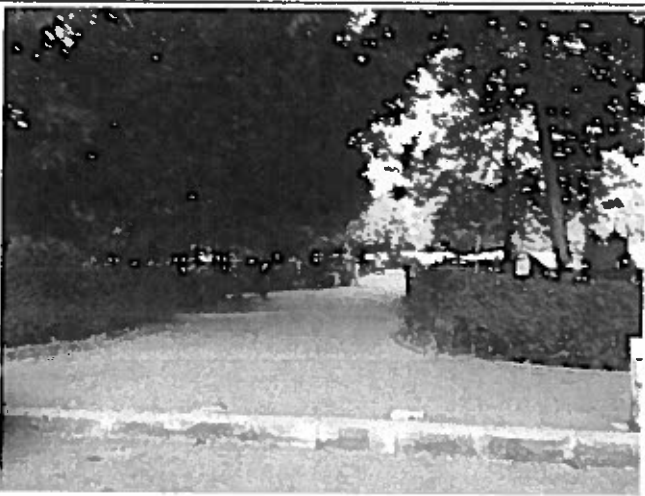
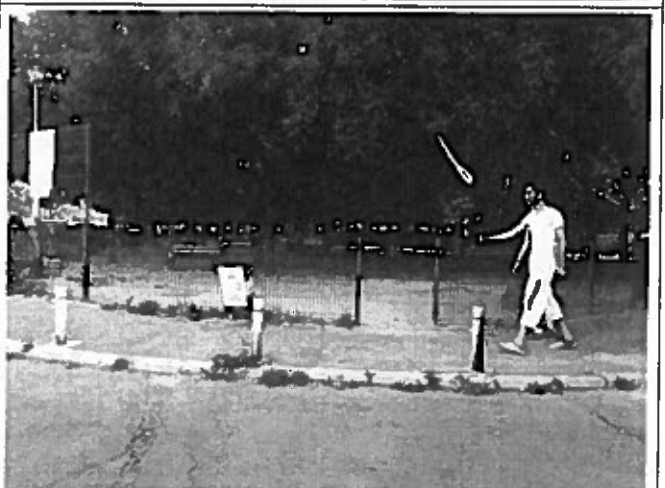
Afișează Telefon
cristian.caldararu@refinder.ro
ofertele agentului

<http://www.refinder.ro/teren-de-vanzare-timpuri-noi-bucuresti-10414.html#.VbTFVPI8d05>

Din discutiile telefonice cu agentul imobiliar pentru acest teren sunt tprevazute retrageri atat de la stradacat si fata de proprietatile cu care se invecineaza.

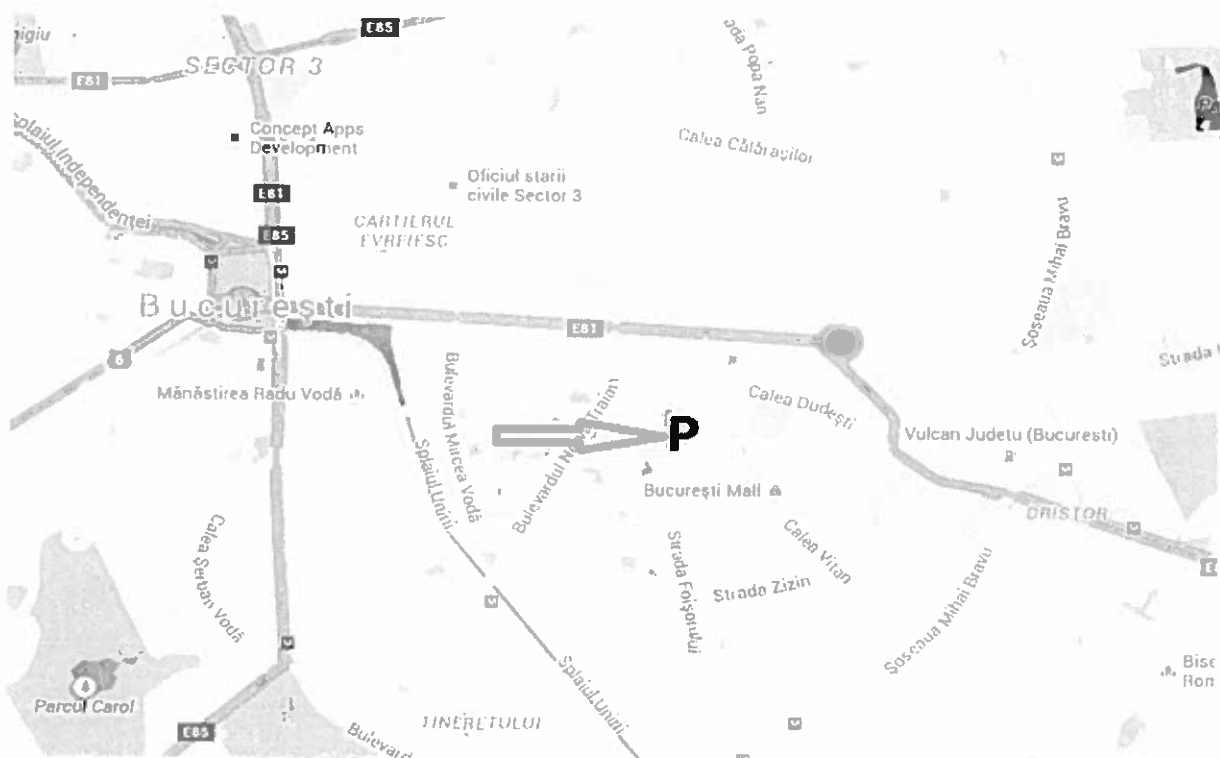
ANEXA NR. 2

FOTOGRAFII PROPRIETATE



ANEXA NR. 3

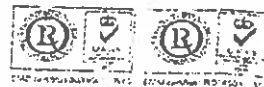
LOCALIZARE PROPRIETATE



ANEXA NR. 4
DOCUMENTE PREZENTATE

PRIMAR GENERAL

Etaș: 1, corn: 201
tel.: 305 55 89-306 55 90
305 55 00 int. 1101
fax: 312 00 30
e-mail: prima@bucuresti.primaria.ro



Primăria Municipiului București

DISPOZIȚIE
Nr. 11718 din 09.06.2009

Privind soluționarea dosarului întocmit în baza Notificării înregistrată sub nr. 3529/2001 la Executorul judecătoresc, privind imobilul, compus din construcții, teren și utilaje, situat în București, strada Alexandru Ciureu (fostă str. Măcelarilor) nr. 18, sector 3, trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr. 119/1948, pentru care domnul PAȚAC RADU CONSTANTIN, cetățean român, cu domiciliul în S.U.A 4527 Stansbury Avenue, Sherman Oaks California 91423, posesor al pașaportului nr. 09563520, CNP 1471224400193, solicită acordarea de măsuri reparatorii în echivalent.

Văzând actele dosarului anexate la notificare, Sentința Civilă, nr. 264/08.02.2008, a Tribunalului București, Secția a IV-a Civilă, definitivă și irevocabilă prin neapelare, pronunțată în Dosarul nr. 37636/3/2007, prin care obligă Primăria Municipiului București să soluționeze prin decizie/dispoziție motivată notificarea nr. 3529/2001 și raportul de expertiză tehnică topografică extrajudiciară, întocmit de expert tehnic judiciar Petre Marian, din care rezultă că terenul în suprafață de 2914,00 mp este liber de construcții. Notificatorul a făcut dovada calității de persoană îndreptățită la restituire prin Certificatul de calitate de moștenitor nr. 05/20.01.2009, iar imobilul în data preluării abuzive a fost proprietatea numinului Constantin Pațac, în baza actului de proprietate nr. 6889/1937.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin.1, art. 9 și art. 25 alin. 1 și 3 din Legea nr. 10/2001, republicată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945/22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 250/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001.

În temeiul art.68 (1) și art. 115(1) lit. a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată în 2007.

PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DISPUNE:

Art. 1 – Se restituie în natură, în proprietatea domnului PAȚAC RADU CONSTANTIN, cetățean român, cu domiciliul în S.U.A 4527 Stansbury Avenue, Sherman Oaks California 91423, posesor al pașaportului nr. 09563520, CNP 1471224400193, terenul în suprafață de 2914,00 mp, situat în București, strada Alexandru Ciureu (fostă str. Măcelarilor) nr. 18, sector 3, care se restituie conform raportului de expertiză tehnică topografică extrajudiciară, întocmit de expert

Șeful Regiei Ekipașto 47, sector 5, București, România, tel. +4021 305 55 00

hnic judiciar Petre Marian, anexă la prezenta dispoziție.

Art. 2 - Predarea -preluarea bunului prevazut la art.1 se face pe baza de protocol de edare-preluare încheiat de deținător.

Art. 3 - Prezenta dispoziție face dovada proprietății asupra imobilului-teren și constituie titlu executoriu după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară. Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cade în sarcina beneficiarului restituirii.

Art. 4 - Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la Căminul Civil a Tribunalului București.

Art. 5 - Dispoziția se comunică proprietarului, Instituției Prefectului Municipiului București pentru exercitarea controlului de legalitate, Primarului Sectorului 3, Direcției de Investiții, Direcției Achiziții Concesionări și Contracte, Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală și Administrației Fondului Imobiliar, prin grija Direcției Juridic, Contencios și Legislație.

Copia dispoziției se va comunica și Direcției Generale a Finanțelor Publice a Municipiului București.

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



Secretar General
al Municipiului București.

I Tudor TOMA

Aviz favorabil

DIRECȚIA JURIDIC, CONTENCIOS ȘI LEGISLAȚIE

DIRECTOR EXECUTIV,



A NR.10/2001

Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România, tel. +4021 305 55 00, www.bucuresti.primaria.ro Pag 2

Anexa la dispozitie
nr. 11718/10.06.2008

**RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA TOPOGRAFICA
EXTRAJUDICIARA**



La solicitarea doamnei TAVERNIER RAMON, domiciliat in TARGU TROTUS,
JUD. BACAU, privind intocmirea unei expertize topografice din care sa reiasa:

1. Identificarea terenului
2. Dimensiunile si suprafata terenului
3. Vecinatatile terenului si daca acesta este afectat de constructii.
m-am deplasat la adresa indicata si anume str. Emil Garleanu fn., fosta str. Al.
Ciurcu nr. 18, sect. 3 Bucuresti.

Din observatiile si masuratorile efectuate in teren, reies urmatoarele concluzii :

- Identificarea terenului s-a facut prin prezentul raport de expertiza conform planurilor 1:500, 1:2000 eliberate de Directia Evidenta Proprietatii, Patrimoniu, Cadastru a PMB precum si a fisei tehnice a imobilului, parcela respectiva fiind situata pe str. Emil Garleanu fn. (pina la demolare imobilul a purtat adresa str. AL Ciurcu, nr. 18 avind deschidere la aceasta artera).
- Suprafata totala masurata a terenului este de 3120.30 mp din care suprafata de S1 = 206.09 mp. este ocupata de alee de acces si trotuar, suprafata ramasa libera fiind S2 = 2914.21 mp., avand dimensiunile si vecinatatile indicate in planul scara 1:500 anexat, suprafata de teren ce poate fi retrocedata in natura.

Vecinatatile suprafetei de 2914.21 mp sunt urmatoarele :

- NORD- EST pe o lungime de 56.11 m (intre punctele 1-2) cu str. Emil Garleanu
- SUD- EST- pe o lungime de 22.94 m (intre punctele 2-3) cu teren liber C.G.M.B.
- EST- pe o lungime de 37.17 m (intre punctele 3-4) cu teren liber C.G.M.B.
- SUD- pe o lungime de 30.18 m (intre punctele 4-9) cu teren liber C.G.M.B.
- SUD-VEST pe o lungime 27.31 m (intre punctele 9-7) cu alee de acces
- VEST pe o lungime de 46.85 m (intre punctele 7-8) cu alee de acces.

Intreaga suprafata de 2914.24 mp este libera de constructii, incadrandu-se din punct de vedere urbanistic in subzona L4a- subzona locuintelor colective inalte asa cum rezulta din adresa nr. 5461/IndDu/25.10.2002 emisa de PMB - Directia Generala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului,

Anexez la raportul de expertiza :

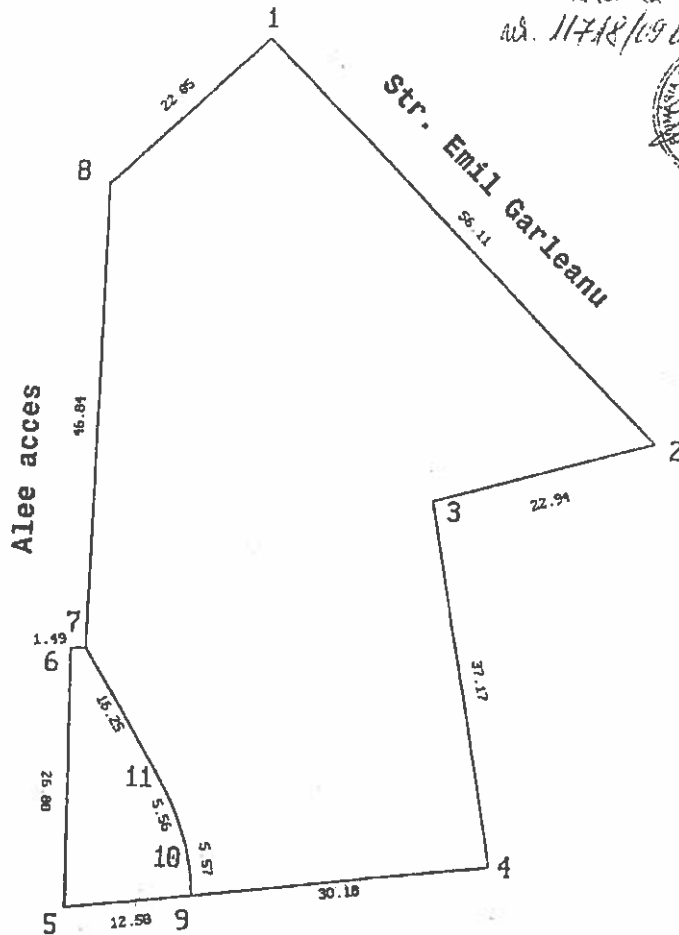
Schita terenului sc. 1: 500

Data : martie 2008



Adresa: Emil Garleanu fn

Anexa la declaratia
nr. 11742/19.06.2009



Parcela(1) imobil

| Nr. Pct. | Coordonate pct de contur | | Lungimi loturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|-----------|-------------------------|
| | Y (m) | X (m) | |
| 1 | 558195.70 | 336479.64 | 56.11 |
| 2 | 558236.49 | 336448.88 | 22.94 |
| 3 | 558214.53 | 336433.45 | 37.17 |
| 4 | 558221.47 | 336396.33 | 30.18 |
| 9 | 558191.54 | 336393.07 | 5.58 |
| Pct.10 | 558190.58 | 336398.56 | 5.58 |
| 11 | 558188.38 | 336403.67 | 16.11 |
| 7 | 558188.17 | 336417.54 | 46.85 |
| 8 | 558180.78 | 336464.38 | 22.85 |

S(1)+2914 21ap P=242 58m



Proces-verbal de constatare unilaterală a preluării imobilului
încheiat în prezența Executorului Judecătoresc Paviliu Bogdan-Adrian
azi 24.07.2009, ora 11¹⁵

Subsemnatul PAȚAC RADU CONSTANTIN, cetățean român cu domiciliul în SUA 4527 Stansbury Avenue Sherman Oaks California 91423, CNP 1471224400193, reprezentat prin Cabinet de avocat „Puiu Andi-Constantin”, cu sediul profesional în București, Splaiul Unirii nr. 10, Bl. B5, Sc. 2, Ap. 27, Sector 4, Tel./Fax 031.200.91.80, Mobil 0740.01.95.77, în condițiile art. 25 alin. 5 din Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989,

Azi, data și ora mai sus menționate, preiau unilateral imobilul situat în București, Str. Alexandru Ciurcu (fosta Str. Măcelarilor) nr. 18, Sector 3, constând în teren în suprafață de 2914,00 mp, restituit în natură subsemnatului potrivit Dispoziției nr. 11718/09.06.2009 a Primarului General al Municipiului București.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în cinci exemplare.

Executor Judecătoresc

Pațac Radu Constantin

Primăria Municipiului București



Primăria Municipiului București

**Direcția Generală de Dezvoltare,
Investiții și Planificare Urbană**

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 Int. 1125; fax: 305 55 10
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală

Serviciul Nomenclatură Urbană

Nr. 849761 / 10511 / 25 .08.2009

Spre știință :
Primăria Sectorului 3

Catre,
Domnul RADU CONSTANTIN PAȚAC

Urmare cererii Dvs. inregistrata la Primăria Municipiului Bucuresti sub nr.849761/2009 si la Direcția Evidența Imobiliară și Cadastrală sub nr.10511/2009, prin care solicitati atribuirea adresei postale, urmare verificarilor efectuate si potrivit evidentelor detinute pâna in prezent, va aducem la cunostinta urmatoarele:

Imobilul in suprafata de 2914 mp din masuratorile cadastrale si acte, ce face obiectul Dispozitiei Primarului General nr.11718/2009 si Procesului Verbal de constatare unilaterala a preluării imobilului, incheiat la data de 24.07.2009 de Executorul Judecatoresc Pavilu Bogdan-Adrian, pentru care s-a folosit adresa postală strada Alexandru Ciurcu (fosta strada Măcelariilor) nr.18, sector 3, Bucuresti, va purta provizoriu numărul 5 pe STRADA EMIL GĂRLEANU, sector 3, Bucuresti.

Identificarea imobilului s-a facut in baza Raportului de expertiza tehnica topografica extrajudiciara Intocmit de expert tehnic Judiciar Petre Marian, anexa la Dispozitia Primarului General nr.11718/2009 si in baza planurilor prevazute in documentatia cadastrala tehnica avizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara al Municipiului Bucuresti - aviz tehnic nr.309445/2009.

Definitivarea adresei postale se va face dupa intabularea in Cartea Funciara a dreptului de proprietate cu adresa atribuita prin prezenta si anexarea dovezii intabularii in Cartea Funciara.

Prezenta serveste numai la evidentierea imobilului in vederea intocmirii procedurii de publicitate imobiliara si nu confera nici un alt drept.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina Ștefan



ȘEF, SERVICIU,
Valentina Ionescu

Intocmit de Ceppal Tutureanu
17.08.2009 / 3 ex

conform H.C.G.M.B. nr.227/2008, s-au incasat 7 RON cu chitanțe nr.57698



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 3

Dosarul nr. 309088 / 27.08.2009

INCHEIERE Nr. 309088

Registrator BRATICEVICI TUDOR

Asistent - registrator IONITA CRISTINA

Asupra cererii introduse de PATAC RADU CONSTANTIN privind inscrierea in cartea funciara, in baza acte:

- CERTIFICAT ADRESA POSTALA nr. 849761/10511/ 25.08.2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
 - DISPOZITIE nr. 11718/ 09.06.2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
 - PROCES VERBAL nr. -/ 24.07.2009 emis de BEJ PAVILIU BOGDAN ADRIAN
 - SENTINTA CIVILA nr. 264/ 08.02.2008 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA A IV A CIVILA vazand referatul asistentului - registrator,
- in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea 7/1996 - republicata, tariful achitat in suma de 900 lei, cu chitanta 0065548 / 27-AUG-09 pentru Receptie si infintare carte funciara avand codul nr. 2.1.1. Drept de proprietate sau dezmembraminte in favoarea persoanelor fizice si a cultelor religioase recunoscute in conditiile legii avand codul nr. 2.3.2

DISPUNE:

Admite inscrierea imobilului situat in Strada EMIL GARLEANU numarul 5, cu numarul cadastral 12059 la PI/1 a C.F. numarul 97781 din localitatea BUCURESTI SECTOR 3.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in Strada EMIL GARLEANU numarul 5, cu numarul cadastral 12059 inscris in Cartea Funciara cu numarul 97781 a localitatii BUCURESTI SECTOR 3 la PI/ 1 in favoarea lui PATAC RADU CONSTANTIN asupra cotei de 1/1 cu titlu de RESTITUIRE la PI/ 1.

Prezenta se va comunica: PATAC RADU CONSTANTIN

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de: 02.09.2009

Registrator
BRATICEVICI TUDOR



Asistent - registrator,
IONITA CRISTINA

pagina 1 / 1



Nr. cerere 314235
Ziua 02
Luna 09
Anul 2009

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 3

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 97781

Municipiu BUCURESTI SECTOR 3

A. Partea I - a

| Nr. Cr. | Nr. cad sau topo | Descrierea imobilulu | Suprafata | Observatii |
|---------|------------------|--|-----------|------------|
| 1 | 12059 | BUCURESTI SECTOR 3, Strada EMIL GARLEANU numarul 5. Descriere teren. teren in proprietate in suprafata de 2914 mp. | 2914 MP | |

B. Partea a II-a

| Nr. Cr. | Nume si prenume proprietar | Inscrieri privitoare la proprietate | Observatii |
|---------|-----------------------------|--|------------|
| 1 | PATAC RADU CONSTANTIN - 1/1 | incheiere nr. 309088 / 27.08.2009 in baza: DISPOZITIE nr. 11718/ 09.06.2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI, CERTIFICAT ADRESA POSTALA nr. 849761/10511/ 25.08.2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI, SENTINTA CIVILA nr. 264/ 08.02.2008 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA A IV A CIVILA, PROCES VERBAL nr. - / 24.07.2009 emis de BEJ PAVILIU BOGDAN ADRIAN se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra P/1 cu titlu de RESTITUIRE. | P/1 |

C. Partea a-III-a

| Nr. Cr. | Inscrieri privitoare la sarcini | Observatii |
|---------|---------------------------------|------------|
| | | |

Se face ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat conform cererii si nu este valabil la incheierea actelor autentificate
de notari publici.

Registratură
Sistem Registratură
IONEL CONSTANTIN
Cadastru și Publicitate Imobiliară
Sector 3 București

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3
Primar
Nr. 41786 din 25.05.2010
UAT - F01

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1320 din 06.09.2010

Urmare cereri adresate de **PAȚAC RADU CONSTANTIN**
cu domiciliul/sediul în județul ... SUA ...municipiul/orașul/comuna ... Sherman Oaks California 91423 ... sectorul
cod poștal ... strada ... 4527 Stanbury Avenue ... nr. ... bl. D5 ... sc F ... et. parter ... ap 51 ...
telefon/fax ... e-mail
Înregistrat la nr. ... 40373 ... din ... 25.07.2008.
Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ... municipiul București
satul ... sectorul ... 3 ... cod poștal ... strada ... Emil Gârleanu ... nr. 5
Sau identificat prin ...
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. ... faza P.U.G., aprobată cu
Hotărârea Consiliului General al municipiului București nr. 269/21.12.2000.

1.REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafața de 2914,00mp situat în intravilanul municipiului București, strada Emil Gârleanu nr. 5
Cu nr. cadastral 12059 la P1/1 a, C.F. nr. 97781, este proprietatea d-lui Pațac Radu Constantin conform
Dispoziției de Primar General nr. 11715 din 09.06.2009 cu încheierea de întabulare nr. 309088 din
27.08.2009.

2.REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: teren liber de construcții

Destinația: în conformitate cu PUG aprobat cu hotărârea Consiliului nr. 269/21.12.2000 terenul se
incadrează în zona L4a -subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri
preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate
Propunere: informare

3.REGIMUL TEHNIC

Terenul de la adresa de mai sus se încadrează în zona L4a -subzona locuințelor colective înalte cu P+5
P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

Sunt admise următoarele utilizări: - locuințe în proprietate de standard ridicat;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale
private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru
sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejuririi.

POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%;

CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3
Proiectul va fi întocmit de proiectant autorizat.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru informare

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va prezenta autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Națională de Protecția Mediului București, Str. Aldea Lăcești-Moriri nr. 151, sector 6, București în aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 96/61/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/70/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea ce privește parcuri publice și accesul la acestea și Directivă 85/337/CE și a Directivei 96/61/CE prin modificarea modificarea proiectului de investiție publică și în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu, se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, aneexat dispoziției documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu realitățile construcției publice.

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism; (original și copie)**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizata);**
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz: [] D.T.A.C. [] D.T.O.E [] D.T.A.D.**
- d) **avize și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism (originale și copii)**
 declarația pe propria răspundere din care să rezulte ca imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești

- d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura**

| | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |
| <input type="checkbox"/> gaze naturale | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> Altele [] |
- d.2) **avize și acorduri privind**

| | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|
- d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora**
- d.4) **studii de specialitate:**
- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului**
- f) **dovadă privind achitarea taxelor legate.**

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii

PRIMAR,
Liviu Negoita

SECRETAR,
Marius Mihailescu

ARHITECT ȘEF
Stefan Dumitrescu

Informații: Municipality of Bucharest
Achitat taxa de 30.00 lei, conform Ordonanței nr. 309/152 din 25.08.2010
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 09.09.2010
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1992 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

Dupa această dată, o nouă prelungere a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină un nou certificat de urbanism

PRIMAR,
Liviu Negoita

SECRETAR,
Marius Mihailescu

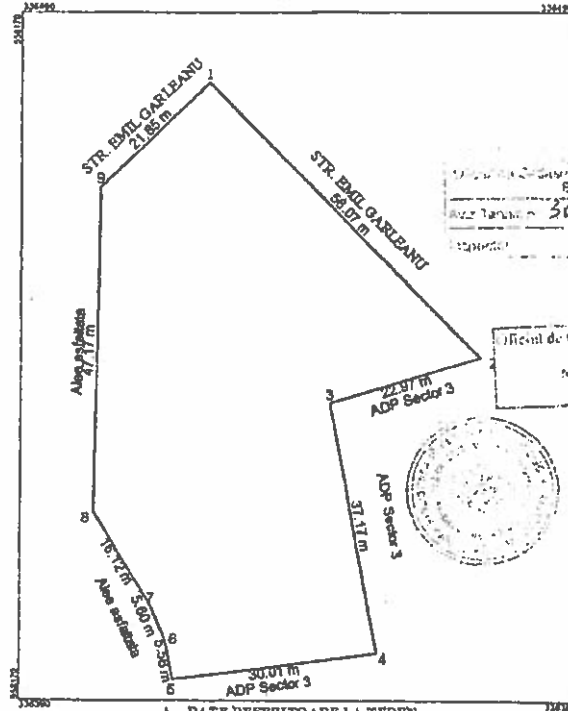
ARHITECT ȘEF
Stefan Dumitrescu

Data prelungerii valabilității
Achitat taxa de lei, conform Ordonanței nr. din
Transmis solicitantului în data de direct prin poștă

ANEXA 11

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 700

| | | |
|---------------------|-------------------------|--|
| Nr. cadastral | Suprafata măsurată (mp) | Adresa imobilului |
| | 2914 mp | Str. Emil Gârleanu FN (Foata Sct. Alex., Clujou nr. 18) |
| Cartea funciară nr. | UAȚ | Sector 3, Mun. Bucuresti |



309145, 27.07.09

Oficiul de Cadastru și Puncte de Imobiliare
BUCUREȘTI
SEAGU MARIANA
Inspector de cadastru

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

| Nr. parcelă | Cod grupă de destinație | Categoriile de folosință | Suprafața din măsurătorii (mp) | Valoarea de înregistrare (lei) | Mențiuni |
|-------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 1 | T.D.L. | CC | 2914 mp | 893684 | (Zona B, Sub. 2) |
| TOTAL | | | 2914 mp | 893684 | Teren neînprețuit |

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

| Cod construcție | Suprafața construită la sol (mp) | Valoarea de înregistrare (lei) | Mențiuni |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------------|----------|
| | | | |

Inventar de coordonate

| Pct | X | Y |
|-----|------------|------------|
| 1 | 558188.903 | 336479.828 |
| 2 | 558236.507 | 336440.134 |
| 3 | 558214.529 | 336433.447 |
| 4 | 558221.470 | 336396.830 |
| 5 | 558191.706 | 336383.095 |
| 6 | 558190.835 | 336398.549 |
| 7 | 558188.427 | 336403.698 |
| 8 | 558180.175 | 336417.546 |
| 9 | 558181.130 | 336464.710 |

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seriile B nr. 3300
Categoriile D
Evaluant Ing. Claudiu Negulescu
Nr. Certificat de autorizare B-3300
Data: 07.07.2009

Recepționat
Data: 2009

Suprafata totala masurata = 2914 mp Se confirma suprafata din masuratori si
Suprafata din act = 2914 mp introducerea imobilului in baza de date

S = 2914 mp

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3
DUAT

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 206 din 15.04.2015

Urmare cererii adresate de **PAȚAC RADU CONSTANTIN** prin mandatar **NICORICI DORU**, cu domiciliul în municipiul București, sectorul 3, strada Matei Basarab nr. 65, bloc L 109, sc. 3, etaj 2, apt. 52, telefon contact : 0726.192.182 e-mail:....., înregistrată la nr. 13556 din 26.02.2015,

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru imobilul -teren - situat în municipiul

București, sector 3, strada Emil Gârleanu nr. 5,

SE AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE ÎMPREJMUIRE PROVIZORIE A TERENULUI

Terenul situat în intravilanul municipiului București la adresa menționată, identificat cadastral sub nr. 212675, în suprafață de **2914 mp**, este deținut în proprietate privată de d-l **PAȚAC RADU CONSTANTIN** conform Sentinței civile nr. 264 din 08.02.2008 (Tribunalul București), Dispoziției P.M.B. nr. 11718 din 09.06.2009 și extrasului de carte funciară de informare nr. 8304 din 13.02.2015.

Terenul are acces auto și pietonal pe latura de nord-est, din strada Emil Gârleanu. Poarta în doua canate este amplasată la 3,60 m distanță de colțul dinspre nord. Pe restul laturilor terenului, se va realiza o împrejmuire provizorie cu lungimea totală de 242,60 m.

Structura constructivă a împrejmuirii constă în stâlpi din țeavă pătrată fixați în fundații izolate de beton, ce susțin panouri bordurate din plasă de sârmă zincată prinsă pe rame din profile metalice laminate. Împrejmuirea va avea o înălțime totală de 2,00 m.

Împrejmuirea se conformează prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 212 din 2000 privind protejarea prin împrejmuire a terenurilor virane pe raza municipiului București.

Valoarea estimată a lucrărilor de execuție a împrejmuirii este de **37.478,00 lei** iar valoarea de impozitare la care a fost calculată și achitată taxa de autorizare este de 24.258 lei.

În baza documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) nr. 2.18 din februarie 2015, elaborată de **INTER DESIGN SERV S.R.L.** cu sediul în municipiul București, sector 3, strada Pictor Ion Tuculescu nr. 36, bloc 21A, parter, apart. 2, respectiv de d-l **Bogdan - Gheorghe Ștefureac**, - arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 5807, cf. Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI :

- A. Documentația tehnică-D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație. Nerespectarea întocmit a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în termenul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată. În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(151) din Legea nr. 50/1991 și aplicarea Directivei Consiliului European 85/337/CEE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situație în care în timpul executării lucrărilor (în perioada de valabilitate a autorizației de construire) survin modificări ale lucrărilor de construcții autorizate, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.
- B. Titularul autorizației este obligat :
- să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
 - 1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării la emitentul autorizației și Inspectoratul în Construcții al municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații;
 - 2. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării la Inspectoratul în Construcții al municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
 - 3. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
 - 4. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de poturi, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsurile de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția Județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
 - 5. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public și a mediului, potrivit normelor generale și locale;
 - 6. să evacueze materialele rămase în urma executării lucrărilor de construcții, conform contractului cu firma de salubritate urbană;
 - 7. să desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de 10 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
 - 8. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției";
 - 9. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
 - 10. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
 - 11. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
 - 12. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirii pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
 - 13. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
 - 14. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- C. Durata de execuție a lucrărilor este de 30 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.
- D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 6 luni de la data emiterii, timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.



SECRETAR,
Florentina Poncea

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Dumitrașcu

Intocmit, L. Benea

Taxa de autorizare în valoare de 243 lei a fost achitată cu chitanța nr. 080808 din 02.03.2016.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de _____ însoțită de un exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificări și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire / desființare.

PRIMAR,
Robert Sorin Negoita

Secretar,

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Dumitrașcu

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă

CARTE FUNCIARA NR. 212675 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 47031 |
| Ziua | 24 |
| Luna | 07 |
| Anul | 2015 |

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 97781

Adresa: Bucuresti Sectorul 3, Strada Emil Garleanu, nr. 5

Nr. cadastral vechi: 12059

| Nr crt | Nr.cadastral Nr.topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|--------|----------------------------|------------------------------------|---|
| A1 | 212675 | Din acte: 2.914; Masurata:2.914 | teren in proprietate in suprafata de 2914 mp Smas=2914 Sacte=2914 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 3, str EMIL GIRLEANU, nr. 5 Parcele: 1-CC Smas:2914; |

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale | | Observatii / Referinta |
|---|--|------------------------|
| 309088 / 27.08.2009 | | |
| SENTINTA CIVILA nr. 264, din 08.02.2008, emis de TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA A IV A CIVILA, DISPOZITIE nr. 11718/09.06.2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI;PROCES VERBAL nr. -/24.07.2009 emis de BEJ PAVILIU BOGDAN ADRIAN;CERTIFICAT ADRESA POSTALA nr. 849761/10511/25.08 2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI, | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: 1/1, dobandit prin RESTITUIRE, cota actuala 1 / 1 1) PATA RADU CONSTANTIN | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | Observatii / Referinta |
|--|------------------------|
| NU SUNT | |

CARTE FUNCIARA NR. 212675 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3

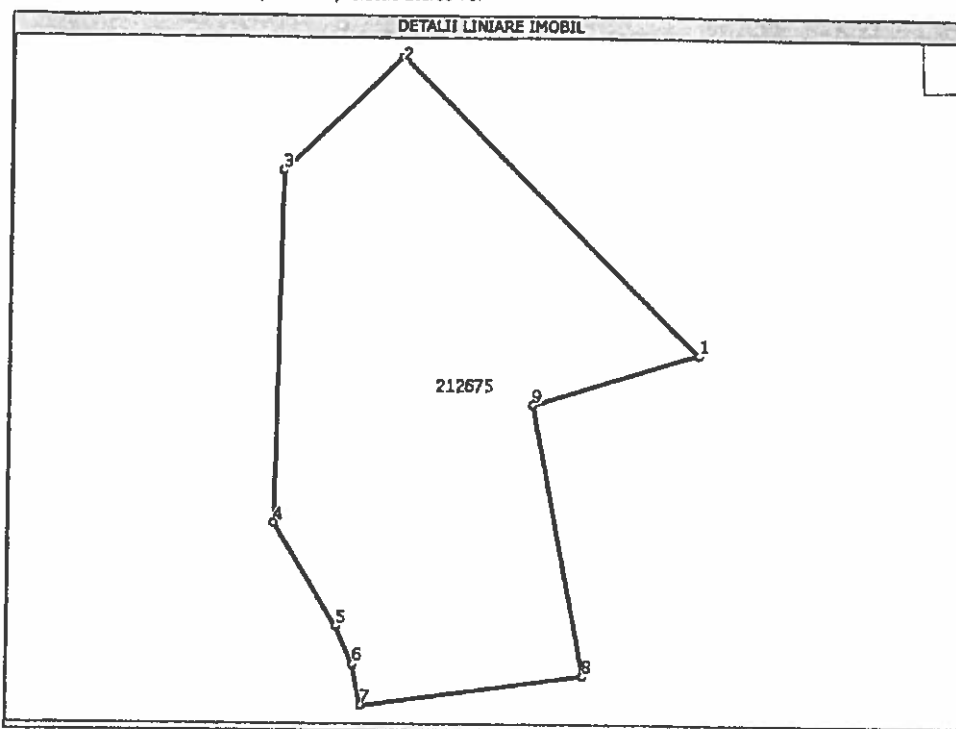
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Bucuresti Sectorul 3, Strada Emil Gârleanu, nr. 5

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp)* | Observatii / Referinte |
|---------------|--------------------------|--|
| 212675 | 2.914 | teren in proprietate in suprafata de 2914 mp Smas=2914 Secte=2914 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 3, str EMIL GIRLEANU, nr. 5 Parcele: 1-CC Smas:2914; |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. crt | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp) | Nr. tarita | Nr. parcela | Nr. Topografie | Observatii / Referinte |
|---------|---------------------|------------|---------------------------------|------------|-------------|----------------|------------------------|
| 1 | curti constructii | DA | Din acte: -; Mesurata: 2.914 | - | - | - | TEREN NEIMPREJMIIT |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment''' (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1 | 2 | 56,1 |
| 2 | 3 | 21,8 |
| 3 | 4 | 47,2 |
| 4 | 5 | 16,1 |
| 5 | 6 | 5,6 |
| 6 | 7 | 5,6 |
| 7 | 8 | 30,0 |
| 8 | 9 | 37,2 |
| 9 | 1 | 23,0 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 212675 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. C_ANCPI_B_3757/24-07-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
24/07/2015

**Asistent-registrator,
CATALIN BOGDAN POPA**

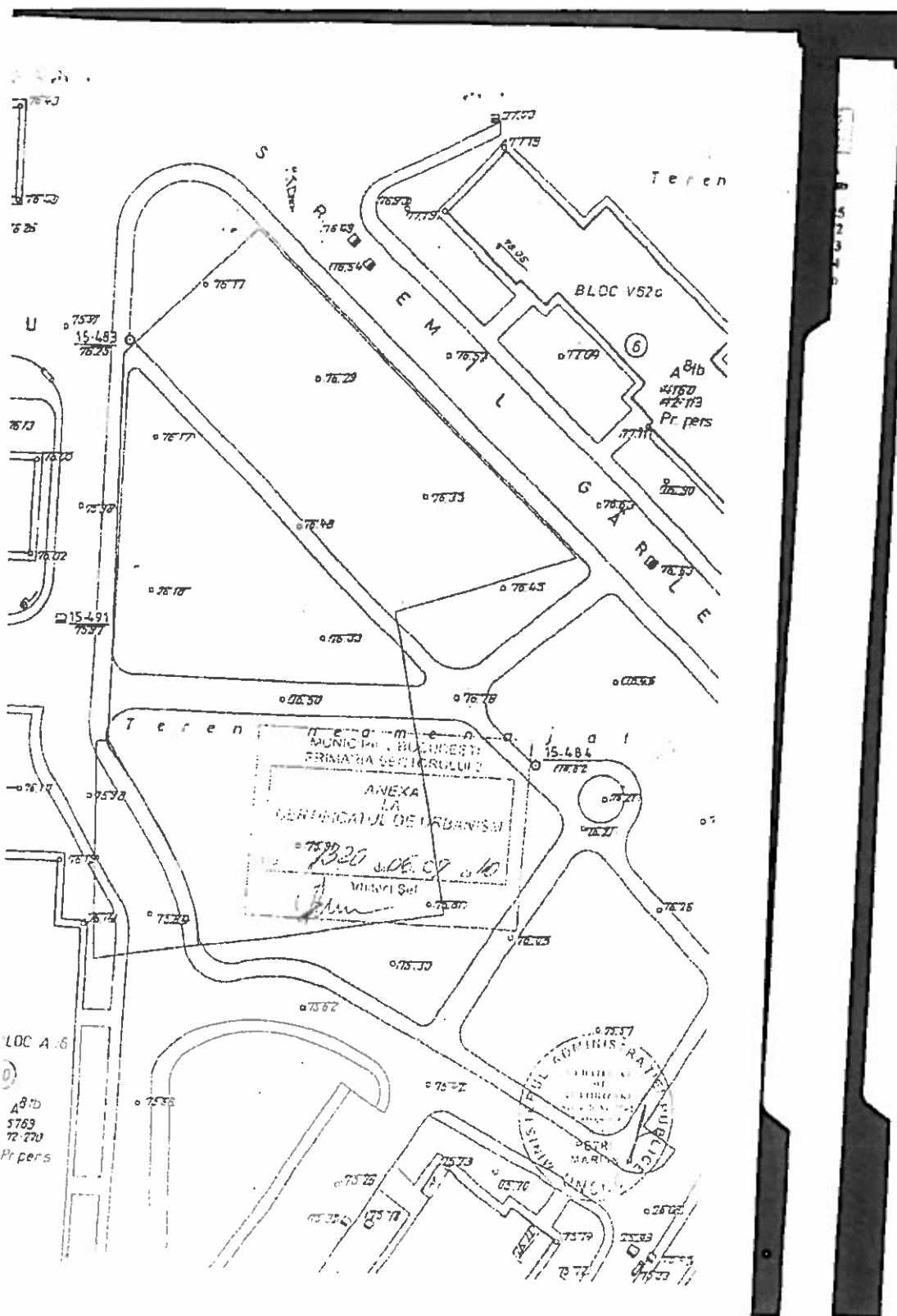
Referent,

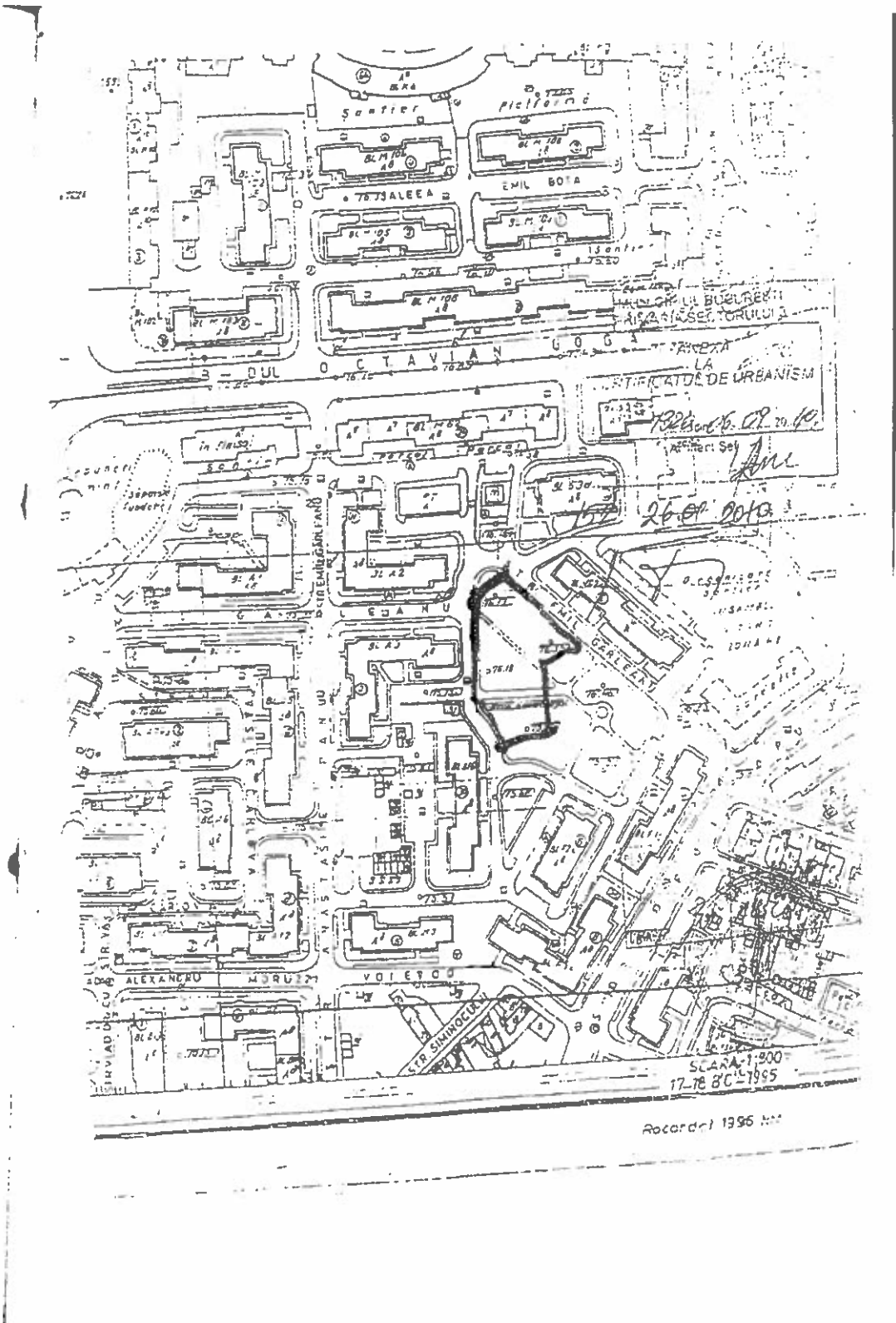
Data eliberării,
___/___/___

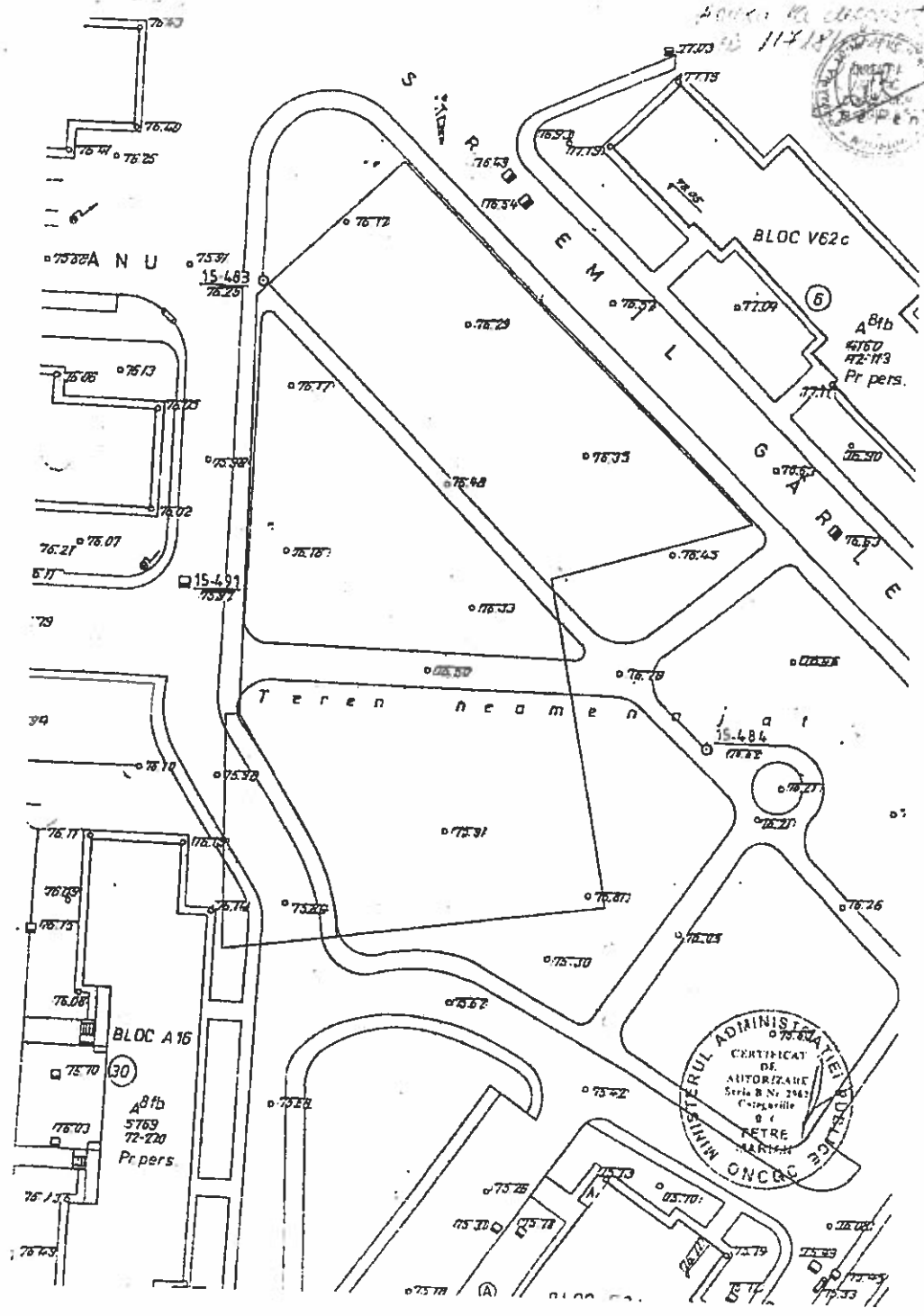
Semnatura digitala
Data 24.07.2015 15:30:46
Soluționare cartiere 47037/2015
GCPI Sectorul 3

(parașa și semnătura)

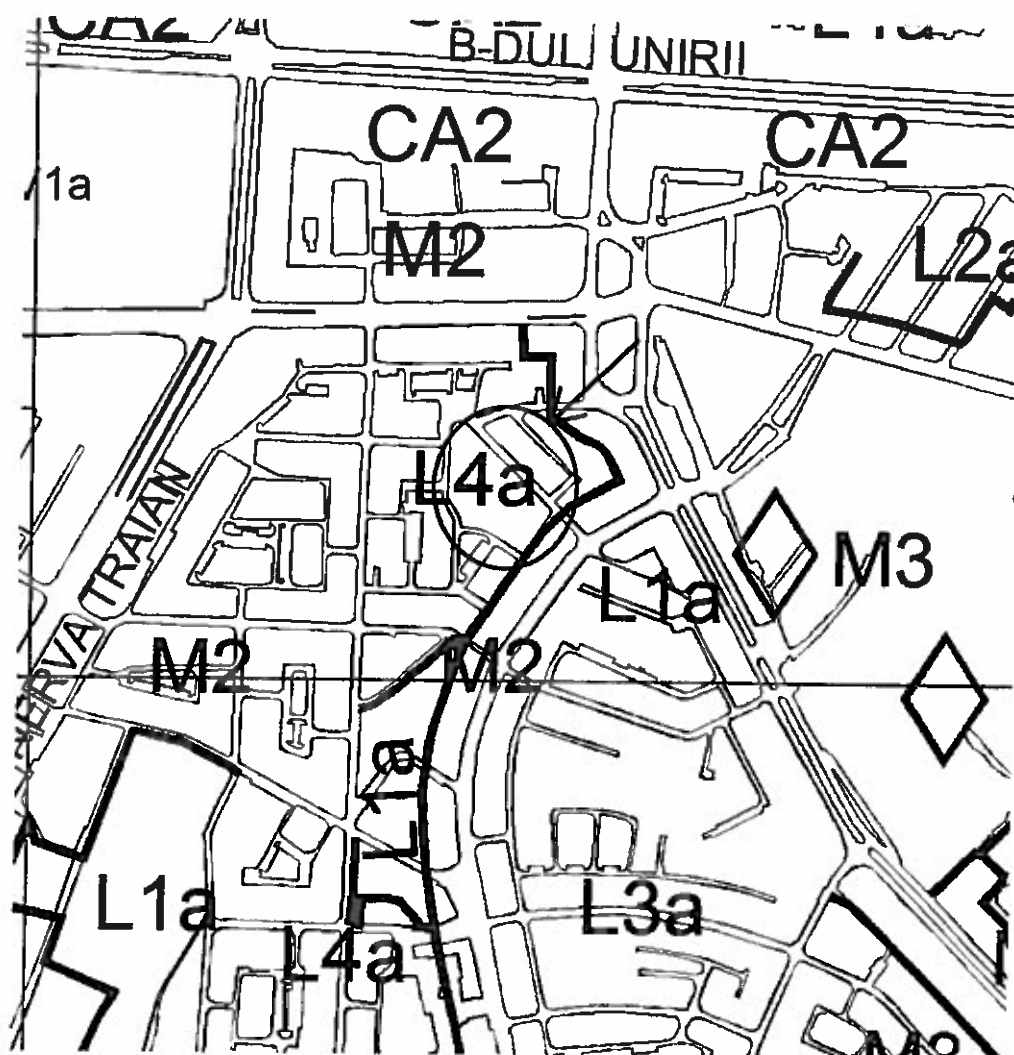
(parașa și semnătura)







Extras Plan Urbanistic Bucuresti, zona
Parc Emil Gârleanu



Legenda:

L4a - subzona locuintelor colective inalte cu P+5E P+10E niveluri, formand ansambluri preponderente rezidentiale, situate in afara zonei protejate.

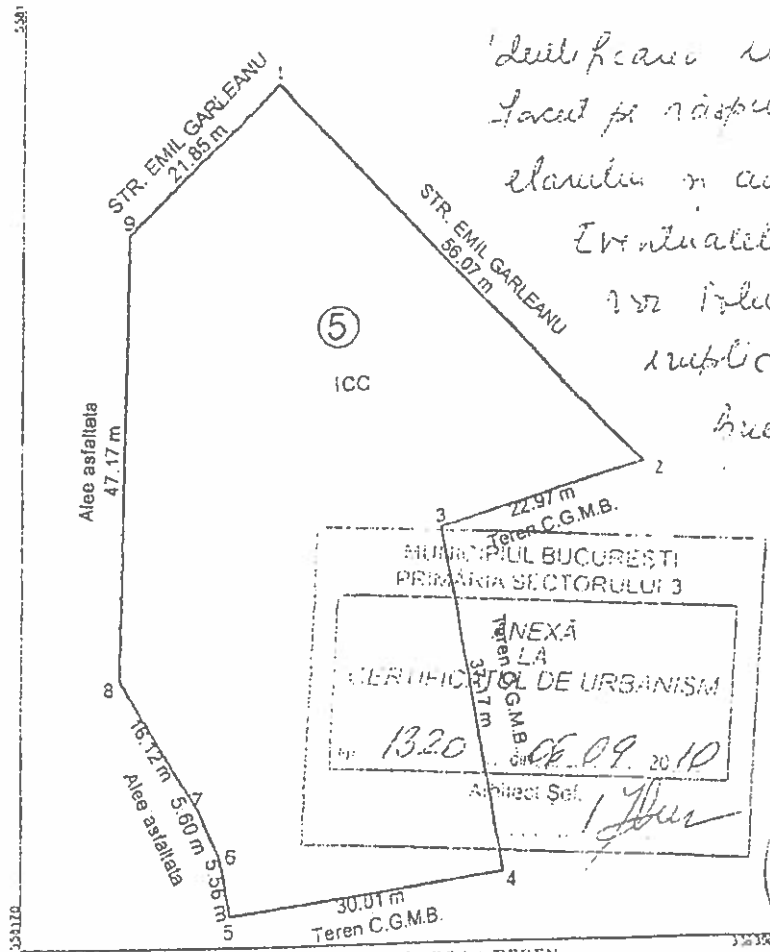
Amexa M-3.

ANEXA I

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITAREA A MOBILULUI
Scara 1 : 700

Publicitate imobiliară
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
NEAGU MARIANA
Adresa imobilului de cadastru

| | | |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Nr. cadastral | Suprafata măsurată (mp) | Adresa imobilului de cadastru |
| 12059 | 2914 mp | Str. Emil Gârleanu nr. 5 |
| Cartea funciară nr. | UAT | Sector 3, Mun. Bucuresti |



Delimitarea mobilului s-a făcut pe răspunderea proiectantului în autorizația. Eventualul se va realiza la publicarea OCPI București

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

| Nr. parcelă | Cod grupă destinație | Categoria de folosință | Suprafata din măsuratori (mp) | Valoarea de înregistrare (lei) | Mentii |
|-------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | T.D.I | CC | 2914 mp | 2265 | (Zona A, Sub 7) Teren neînprejmuit |
| TOTAL | | | 2914 mp | 2265 | |

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

| Cod construcție | Suprafata construită la sol (mp) | Valoarea de înregistrare (lei) | Mentii |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------------|--------|
| | | | |

Inventar de coordonate

| Pct | X | Y |
|-----|------------|------------|
| 1 | 558196.903 | 336479.826 |
| 2 | 558236.507 | 336440.134 |
| 3 | 558214.529 | 336433.447 |
| 4 | 558221.470 | 336396.930 |
| 5 | 558191.706 | 336393.095 |
| 6 | 558190.635 | 336396.549 |
| 7 | 558188.427 | 336403.698 |
| 8 | 558180.175 | 336417.546 |
| 9 | 558181.130 | 336464.710 |

Suprafata totala masurata = 2914 mp
Suprafata din act = 2914 mp
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea mobilului in baza de date

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Nr. 3300
Data: 21.06.2009

Recepționat
Data: 2009



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

Primăria Sector 3, asociațiile de proprietari/locatari din zonă și toate ONG-urile din Platforma pentru București, prin Fundația Eco-Civica au solicitat sprijin pentru păstrarea spațiului verde și a locului de joacă pentru copii amenajat de Primăria Sector 3 pe terenul situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, proprietatea domnului Pațac Radu Constantin.

Ținând cont de adresele Direcției de Mediu nr. 7996/09.01.2012, Direcției Urbanism nr. 8887/10.11.2011, Direcției Juridic nr. 700/25.02.2015 și de Raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic propun spre dezbateră Consiliului General al Municipiului București **proiectul de hotărâre privind schimbul de proprietăți, între terenul situat în Strada Emil Gârleanu nr. 5 sector 3, proprietatea domnului Pațac Radu Constantin și terenul situat în Strada Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3, proprietatea Municipiului București.**

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Nr. 9480/29.07.2015.

RAPORT DE SPECIALITATE

Primăria Sector 3 a solicitat în repetate rânduri sprijin pentru inițierea unui proiect de hotărâre C.G.M.B. privind un schimb de proprietăți între terenul situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 proprietate particulară și terenul situat în Str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3 proprietatea Municipiului București.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 294/19.12.2012 s-a aprobat inițierea demersurilor privind efectuarea schimbului de proprietăți dintre terenul amenajat ca parc de către Primăria Sector 3 situat în București, str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 și terenul situat în București str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3, schimb ce se va efectua între domnul Pațac Radu Constantin și Municipiul București. Această hotărâre a avut la bază și adresa Primăriei Municipiului București – Cabinet Primar General nr. 1080/2010 prin care se propunea ca o posibilă soluție pentru menținerea amenajărilor efectuate de Primăria Sector 3 pe amplasamentul retrocedat în baza Dispoziției Primarului General nr. 11718/09.06.2009 și "identificarea unui teren pe raza administrativ teritorială a Primăriei Sectorului 3, care să fie oferit la schimb prin aprobare în Consiliul Local al Sectorului 3."

Prin adresa nr. S.M./25.256/P/07.01.2013 Instituția Prefectului Municipiului București a comunicat Consiliului Local Sector 3 că potrivit prevederilor legale în vigoare singurul abilitat să aprobe schimbul este Consiliul General al Municipiului București.

Prin mai multe memorii depuse la Primăria Municipiului București, domnul Pațac Radu Constantin, proprietarul terenului situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 a solicitat inițierea unui proiect de hotărâre C.G.M.B. privind un schimb de proprietăți între acest teren și terenul situat în Str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3.

Asociații de proprietari/locatari din zonă și toate ONG-uri din Platforma pentru București, prin Fundația Eco-Civica au depus mai multe memorii la Primăria Municipiului București solicitând sprijin pentru păstrarea spațiului verde și a locului de joacă pentru copii deja amenajat de Primăria Sector 3, prin aprobarea unui schimb de terenuri.

Față de cele de mai sus facem următoarele precizări:

1. Terenul în **suprafață de 2914 mp.**, situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 a fost restituit în natură fostului proprietar prin Dispoziția Primarului General nr. 11718/09.06.2009.

Pe acest teren Primăria Sector 3 a amenajat spații verzi și locuri de joacă pentru copii. Amenajările au fost executate fără verificarea situației juridice, terenul fiind notificat, și fără respectarea prevederilor art. 3 alin. 1 lit. d din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, respectiv fără Autorizație de Construire (fapt ce rezultă din adresa Primăriei Sector 3 nr. 16323/03.06.2012)

Tot din adresa Primăriei Sector 3, anterior menționată reiese că pentru aceste amenajări a fost emis doar avizul de urbanism nr. 625/2007.

Terenul ce face obiectul Certificatului de urbanism nr. 1320/06.09.2010 emis de Primăria Sector 3 în baza PUG-ului aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 269/2000, se încadrează în zona L4-subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+10.

Din adresa Direcției Urbanism – Serviciul Urbanism nr. 8887/10.11.2011 din cadrul Primăriei Municipiului București, rezultă că terenul mai sus menționat este inclus într-o zonă amenajată ca spațiu verde cu locuri de joacă pentru copii, zonă ce este inventariată în Registrul Spațiilor Verzi.

Proprietarul terenului situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 a acționat în instanță Primăria Sector 3 pentru ridicarea lucrărilor și plantațiilor amenajate pe terenul reclamantului în suprafață de 2914 mp.

Prin Sentința civilă nr. 561/19.03.2012, Tribunalul București a obligat Primăria Sector 3 să ridice lucrările și plantațiile amenajate pe proprietatea reclamantului și deasemenea să plătească și suma de 194.189 euro reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului pentru perioada 23.11.2009 – 31.08.2011.

Din memoriile depuse de domnul Pațac Radu Constantin sau de reprezentanții acestuia rezultă că reclamantul va renunța la plata sumei de 194.189 euro cu condiția efectuării unui schimb de terenuri.

Prin adresa nr. 7996/09.01.2012 Direcția de Mediu susține păstrarea acestui teren cu funcțiunea de spațiu verde "având în vedere rolul important al spațiilor verzi în creșterea calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a locuitorilor Capitalei".

2. Terenul în **suprafață de 3990 mp.**, situat în Str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3 reprezintă secțiune din imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 105465 ca bun aparținând **domeniului public al Municipiului București.**

Conform adresei nr. 3617/27.10.2011 a Direcției Investiții pe acest amplasament urma să se realizeze o grădiniță cu orar prelungit pentru 8 grupe de copii, respectiv 160 de locuri. Obiectivul de investiții fiind prevăzut în bugetul municipalității și în programul de achiziții aferent anului 2011.

Ulterior prin adresa nr. 757/09.03.2012, Direcția Investiții a comunicat că renunță la obiectivul de investiții "Grădiniță cu orar prelungit pentru 8 grupe de copii" din cauză că acest teren este traversat de un canal termic.

Menționăm că acest imobil este afectat de rețea de termoficare, circuit primar, iar RADET București este de acord cu devierea acesteia cu condiția ca toate cheltuielile să fie suportate de domnul Pațac Radu Constantin.

Potrivit art. 121 din Legea nr. 215/2001 republicată și actualizată și adresei nr. S.M./25.256/P/07.01.2013 a Instituției Prefectului Municipiului București pot face obiectul unui schimb bunurile aflate în domeniul privat al Municipiului București.

Având în vedere cele mai sus menționate Direcția Patrimoniu a solicitat Direcției Juridic prin adresa nr. 700/25.02.2015 un punct de vedere privind inițierea acestui proiect de hotărâre conform legislației în vigoare.

Prin adresa nr. 4186/700/05.03.2015, Direcția Juridic ne aduce la cunoștință că se poate realiza schimbul de proprietăți între terenul din Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 și terenul situat în Str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3, schimbul realizându-se între Municipiul București și domnul Pațac Radu Constantin.

Având în vedere prevederile art. 121 alin. 4 din Legea nr. 215/2001 potrivit căruia "schimbul de imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face în condițiile legii, pe baza unui raport de evaluare, însușit de consiliul local" domnul Pațac Radu Constantin a depus rapoarte de evaluare pentru cele două terenuri mai sus menționate. Conform rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator autorizat ANEVAR ing. Ștefan Elena în schimbul suprafeței de 2914 mp. proprietate privată a domnului Pațac se propune ca municipalitatea să atribuie un teren în suprafață de 3990 mp. ceea ce presupune un raport/paritate de 1/1,369.

Menționăm că prin memoriul adresat Primarului General, înregistrat la Primăria Municipiului București sub nr. 1329302 și la Direcția Patrimoniu sub nr. 5583/15.05.2015 domnul Pațac Radu Constantin susține faptul că diferența de suprafață solicitată se datorează cheltuielilor reprezentând lipsa de folosință a terenului la care se adaugă și renunțarea la suma câștigată în instanță împotriva Sectorului 3.

Precizează totodată și faptul că terenul este traversat de două conducte de 171 ml ale căror "costuri de deviere le suportă dânsul și pe care nu le-a scăzut din valoarea terenului".

Toate acestea au fost aduse la cunoștința membrilor Comisiei de Patrimoniu și Comisiei Juridice a C.G.M.B. în cadrul ședinței convocată de Primarul General în luna iunie, ședință la care a participat și domnul Horia Pop, ca reprezentant al domnului Pațac Radu Constantin. Tot în cadrul aceleiași ședințe s-a convenit să se solicite ANEVAR un punct de vedere cu privire la aceste rapoarte ținând cont de faptul că nu avem competențe și atribuții în ceea

ce privește conformitatea acestor rapoarte, sens în care s-a întocmit o solicitare către ANEVAR.

ANEVAR prin adresa nr. 635/16.06.2015 ne-a comunicat că aceste rapoarte de evaluare prezintă neconformități care pot vicia valorile recomandate.

După emiterea punctului de vedere de către ANEVAR, doamna Ing. Ștefan Elena – Evaluator Proprietăți Imobiliare, membru ANEVAR, a refăcut rapoartele de evaluare, acestea fiind însoțite și de lămuriri în ceea ce privește refacerea acestora.

Urmare celor mai sus menționate Primăria Municipiului București a solicitat efectuarea unor rapoarte de evaluare pentru aceste terenuri, rapoartele au fost întocmite de evaluator ANEVAR Sandu Cristian Andrei.

Având în vedere cele de mai sus precum și prevederile legale în vigoare înaintăm spre analiza Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind schimbul de proprietăți, între terenul situat în Strada Emil Gârleanu nr. 5 sector 3, proprietatea domnului Pațac Radu Constantin și terenul situat în Strada Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3, proprietatea Municipiului București.

p.Director executiv


Direcția Patrimoniu
Mariana PERSUNARU

Director executiv


Direcția Juridic
Adrian ORDACHE

Întocmit,
Șef Serviciu
ing. Renaud Dragoș

DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnatul, **NICORICI DORU**, cetățean român, domiciliat în București, str. Matei Basarab nr. 65, bl. L109, sc. 3, et. 2, ap. 52, sector 3, identificat prin C.I. seria RX nr. 646852 eliberată de S.P.C.E.P. Sector 3, la data de 16.01.2015, valabilă până la data de 04.02.2025, CNP 1680204330026, în calitate de mandatar al dlui. **PAȚAC RADU CONSTANTIN** având dublă cetățenie română și americană, domiciliat în Statele Unite ale Americii, 4527 Stansbury Avenue Sherman Oaks CA 91423-2815, posesor al pașaportului tip P cod USA nr.500614568 eliberat de autoritățile americane, la data de 06.12.2006, valabil până la data de 05.12.2016, CNP 1471224400193, împuternicit în baza procurii autentificate sub nr. 706/C-839 din data de 01.04.2015 de Consutul General al României la Los Angeles, Statele Unite ale Americii declar pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art. 292 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, următoarele:

În calitate de mandatar al dlui. Pațac Radu Constantin declar că sunt de acord cu concluziile raportului de evaluare întocmit de Primăria Municipiului București, prin evaluator acreditat ANEVAR dl. Sandu Cristian Andrei, raport întocmit în data de 27.07.2015 .

De asemenea, declar că sunt de acord ca acest raport de evaluare să stea la baza schimbului de proprietăți ce se va efectua între Primăria Municipiului București, prin CGMB și domnia sa, schimb care privește terenurile situate în București, str. Emil Gârleanu nr.5, sector 3 și str. Vulcan Județul nr.22-26, sector 3.

Dau prezenta declarație pentru a îmi servi în fața tuturor organelor competente.

Eu, NICORICI DORU, în calitate de mandatar al declarantului, declar că am primit din partea notarului public toate lămuririle asupra conținutului prezentului act, căruia i-am înțeles sensul și îi accept toate efectele.

Am luat la cunoștință de faptul că notarul public care autentifică prezenta declarație are calitatea de operator de date cu caracter personal dobândită în temeiul Legii 677/2001, precum și de faptul că datele personale pe care consimt să le punem la dispoziția sa nu sunt folosite în alt scop decât pentru întocmirea prezentei declarații.

Redactat de parte și autentificat de Notarul Public MARINCAS EUGEN, la sediul biroului sau, într-un exemplar original care a fost depus în arhiva biroului notarial și în 3 (trei) duplicate din care unul s-a depus în arhiva biroului notarial și 2 (două) s-au eliberat părții.

PAȚAC RADU-CONSTANTIN,
prin mandatar
NICORICI DORU

ROMÂNIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
MARINCAȘ EUGEN ȘI MARINCAȘ ANA
Licență de funcționare nr. 2301/2028/26.11.2013
Sediul: Str. Ion Voinescu nr. 19 ,Sector 3, București
Telefon, fax: 021.323.84.06, Fax: 021.323.02.54
o.d.c.p nr. 11186

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 792
ANUL 2015 LUNA IULIE ZIUA 29

În fața mea, **MARINCAȘ EUGEN**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:
- **NICORICI DORU**, cetățean român, domiciliat în București, str. Matei Basarab nr. 65, bl. L109, sc. 3, et. 2, ap. 52, sector 3, identificat prin C.I. seria RX nr. 646852 eliberată de S.P.C.E.P. Sector 3, la data de 16.01.2015, valabilă până la data de 04.02.2025, CNP 1680204330026, CNP 1680204330026, în calitate de mandatar al dlui. **PAȚAC RADU CONSTANTIN** având dublă cetățenie română și americană, domiciliat în Statele Unite ale Americii, 4527 Stansbury Avenue Sherman Oaks CA 91423-2815, posesor al pașaportului tip P cod USA nr.500614568 eliberat de autoritățile americane, la data de 06.12.2006, valabil până la data de 05.12.2016, CNP 1471224400193, împuternicit în baza procurii autentificate sub nr. 706/C-839 din data de 01.04.2015 de Consulatul General al României la Los Angeles, Statele Unite ale Americii,
care, după citirea actului, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, declarând că a primit din partea notarului public toate lămuririle asupra conținutului prezentului act, căruia i-a înțeles sensul și îi acceptă toate efectele.

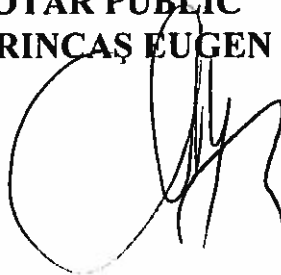
În temeiul art. 12, lit. b din Legea 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a achitat onorariul în sumă de 50 lei (incl. T.V.A) cu chit. nr. 9019173/2015

**NOTAR PUBLIC,
MARINCAȘ EUGEN**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de notar public Marincaș Eugen, azi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC
MARINCAȘ EUGEN**



DUPLICAT

*Operator de date cu caracter personal notificat sub numărul 5286
S-a cerut autentificarea prezentului înscris:*

PROCURA

Subsemnatul, **PATAC RADU CONSTANTIN**, având dublă cetățenie română și americană, domiciliat în 4527 Stansbury Avenue Sherman Oaks CA 91423-2815, S.U.A, posesor al pașaportului tip P cod USA nr. 500614568 eliberat de autoritățile americane, la data de 06.12.2006, valabil până la data de 05.12.2016, CNP 1471224400193, în calitate de proprietar al imobilului constituind teren în suprafață de 2.914 m.p, situat în București, Str. Emil Gârleanu nr. 5, Sector 3, împuternicesc prin prezenta pe **NICORICI DORU**, cetățean român, domiciliat în București, str. Matei Basarab nr. 65, bl. L109, sc. 3, et. 2, ap. 52, sector 3, posesor al C.I. seria RX nr. 646852 eliberată de S.P.C.E.P Sector 3, la data de 16.01.2015, valabilă până la data de 04.02.2025, CNP 1680204330026, pentru ca în numele meu și pentru mine să mă reprezinte cu depline puteri în relația cu Primăria Sectorului 3 București – Biroul de Urbanism, în vederea obținerii certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru terenului mai sus menționat.

De asemenea, mandatarul meu este împuternicit să mă reprezinte cu depline puteri în vederea efectuării tuturor demersurilor necesare pentru realizarea schimbului de terenuri, respectiv terenul proprietatea mea în suprafață de 2.914 m.p, situat în București, Str. Emil Gârleanu nr. 5, Sector 3 cu terenul proprietatea Consiliului General al Municipiului București, în suprafață de 3.990 m.p, situat în București, Str. Vulcan Județul nr. 22-26, Sector 3.

În vederea îndeplinirii prezentului mandat, mandatarul meu mă va reprezenta cu depline puteri la în fața tuturor organelor competente, respectiv Primărie, Consiliul General al Municipiului București, Consiliul Local, Administrație Financiară, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Notar public, și oriunde va mai fi necesar, va depune actele necesare, va solicita, va obține și va ridica toate documentele emise de autorități, va achita toate taxele necesare oricărei formalități, va face orice cereri și va da orice declarații și se vor solicita, semnând valabil în numele meu și pentru mine oriunde va fi necesar, în limita prezentului mandat, semnătura sa fiindu-mi opozabilă.

Subsemnatul, **PATAC RADU-CONSTANTIN**, declar prin prezenta că înțeleg să ratific toate faptele și actele efectuate de către mandatarul meu anterior prezentei procuri și care au avut ca obiect îndeplinirea aceluiași mandate (memorii, rapoarte de evaluare, cereri, adrese, notificări, etc.)

Prezentul mandat este gratuit, netransmisibil și valabil 3 (trei) ani de la data autentificării lui.

Redactat și autentificat astăzi, data autentificării, la Consulatul General al României la Los Angeles, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva oficiului consular și 3 duplicate, dintre care unul rămâne în arhiva oficiului consular și 2 exemplare se eliberează mandantului.

Sunt de acord cu prelucrarea datelor prezentate în conformitate cu Legea 677/2001.

MANDANT,
ss. PATAC RADU CONSTANTIN

Urmeaza incheierea de autentificare pe pagina următoare



CONSULATUL GENERAL AL ROMÂNIEI
la Los Angeles, Statele Unite ale Americii

11788 Wilshire Blvd., Suite 200
Los Angeles, CA 90025
Tel: +1 310 4440043
Fax: +1 310 4450043
E-mail: losangeles.cons@mae.ro
Website: <http://losangeles.mae.ro>

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 706/C-839

Anul 2015, luna APRILIE, ziua 01

În fața mea, **CIORTOLOMAN MIHAIL VLAD GHEORGHE**, Consul, la Consulatul General al României la Los Angeles, s-a prezentat **PATAK RADU CONSTANTIN**, cetățean român născut la data de 24.12.1947, cu domiciliul în SUA, identificat prin pașaport tip P nr. 500614568 eliberat la data de 06.12.2006 cu valabilitate până la data de 05.12.2016, CNP-, în nume propriu, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 18 alin. (2) lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a taxat cu suma de 84.00\$, din care 3.00\$ reprezintă tariful de publicitate notarială convenit Centrului Național de Administrare a Registrelor Naționale Notariale.

CONSUL,

CIORTOLOMAN MIHAIL VLAD GHEORGHE

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de CIORTOLOMAN MIHAIL VLAD GHEORGHE, Consul, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă cu originalul.

CONSUL

CIORTOLOMAN MIHAIL VLAD GHEORGHE



2530/16.02

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scărlătescu Nr. 7, sector 1 București, 011158, România
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40
anevar@anevar.ro, www.anevar.ro



ANEVAR®

| | | |
|---|------|------|
| ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA | | |
| Nr. înregistrare | 635 | |
| Zi | Luna | An |
| 16 | 06 | 2011 |

Primăria Municipiului București,

Domnului Sorin Mircea Oprescu

Primar General

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 2404/08.06.2015, înregistrată la ANEVAR cu nr. 288 din 08.06.2015 referitoare la rapoartele de evaluare întocmite de către „ELVAS CONSULTING” SRL București, având ca obiect al evaluărilor terenurile din București, sect. 3, str. Emil Gârleanu, nr. 5, respectiv București, sect. 3, str. Vulcan Judetul, f.n., vă informăm:

În relație cu Standardele de Evaluare adoptate de către ANEVAR, conform art. 5 alin. (1), lit. c) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, valabile la data evaluării, cu metodele și tehnicile consacrate în evaluarea de bunuri, aceste rapoarte de evaluare prezintă neconformități care ar fi putut vicia valorile recomandate.

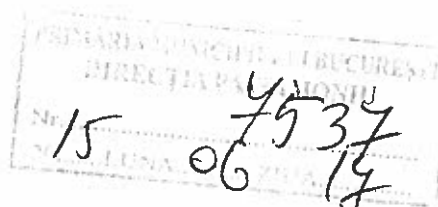
Quantumul eventualelor vicieri nu poate fi estimat decât în baza altor rapoarte de evaluare, elaborate de evaluatori autorizați, care să țină seama de aceleași condiții ale pieței și aceiași termeni de referință ai evaluării (scopul evaluării, data evaluării, drepturile de proprietate, natura și sursa informațiilor de intrare, ipoteze și ipoteze speciale, etc.).

Vă stăm la dispoziție pentru orice alte informații.

Cu stimă,

Președinte ANEVAR,

Adrian Vascu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Primar General

Nr. 2404/08.06.2015

| | | | |
|---|------|----|---------|
| ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA | | | |
| Nr. Intran: 288 | | | |
| 2015 | Luna | 06 | An 2015 |

Către,

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Domnului președinte Adrian Vascu

Domnule președinte, în vederea promovării unui schimb de proprietăți între Municipiul București și o persoană fizică vă rugăm să ne sprijiniți prin emiterea unui punct de vedere cu privire la rapoartele de expertiză ce ne sunt necesare în vederea efectuării acestei operațiuni.

Menționăm că în conformitate cu art. 121 alin. 4 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare, un schimb de proprietăți poate fi efectuat pe baza unui raport de evaluare însușit de Consiliul General al Municipiului București.

Anexăm alăturat cele două rapoarte de expertiză.

Cu deosebit respect,

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Nr. 700/22.01.2015

APROBAT

Primar General

Prof.dr. Sorin Mircea OPRESCU

NOTĂ

Privind schimbul de proprietăți între terenul situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, și terenul situat în str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3

Primăria Sector 3 a solicitat în repetate rânduri sprijin pentru inițierea unui proiect de hotărâre C.G.M.B. privind un schimb de proprietăți între terenul situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 proprietate particulară și terenul situat în Str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3 proprietatea Municipiului București.

Prin mai multe memorii depuse la Primăria Municipiului București, domnul Pațac Radu Constantin proprietarul terenului situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 a solicitat inițierea unui proiect de hotărâre C.G.M.B. privind un schimb de proprietăți între acest teren și terenul situat în Str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3.

Față de cele de mai sus facem următoarele precizări:

1. Terenul în suprafață de 2914 mp., situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 a fost restituit în natură fostului proprietar prin Dispoziția Primarului General nr. 11718/09.06.2009.

Pe acest teren Primăria sector 3 a amenajat spații verzi și locuri de joacă pentru copii, aceste amenajări s-au făcut fără autorizație de construire așa cum prevede art. 3 alin. 1 lit. d din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare fapt ce rezultă din adresa Primăriei Sector 3 nr. 16323/03.06.2012. Tot din adresa Primăriei Sector 3, anterior menționată reiese că pentru aceste amenajări a fost emis doar avizul de urbanism nr. 625/2007 și că acest teren este înscris la pozițiile nr. 4306 și 4159 din anexa la Hotărârea C.G.M.B. nr. 186/2008 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București.

Proprietarul terenului situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 a acționat în instanță Primăria Sector 3 pentru ridicarea lucrărilor și plantațiilor amenajate pe terenul reclamantului în suprafață de 2914 mp.



Prin Sentința civilă nr. 561/19.03.2012 Tribunalul București a obligat Primăria Sector 3 să ridice lucrările și plantațiile amenajate pe proprietatea reclamantului și deasemenea să plătească și suma de 194.189 euro reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului pentru perioada 23.11.2009 – 31.08.2011.

Din memoriile depuse de domnul Pațac Radu Constantin sau de reprezentanții acestuia rezultă că reclamantul va renunța la plata sumei de 194.189 euro cu condiția efectuării unui schimb de terenuri.

2. Terenul situat în Str. Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3 reprezintă secțiune din imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 105465 ca bun aparținând **domeniului public al Municipiului București.**

Menționăm că acest imobil este afectat de rețea de termoficare, circuit primar, iar RADET București este de acord cu devierea acesteia cu condiția ca toate cheltuielile să fie suportate de domnul Pațac Radu Constantin.

Potrivit art. 121 din Legea nr. 215/2001 republicată și actualizată și adresei nr. S.M./25.256/P/07.01.2013 a Instituției Prefectului Municipiului București pot face obiectul unui schimb bunurile aflate în domeniul privat al Municipiului București.

Având în vedere cele prezentate, propunem următoarele:

1. Direcția Juridic să formuleze un punct de vedere privind inițierea acestui proiect de hotărâre, conform legislației în vigoare;

2. Proiectul de hotărâre să fie inițiat de Direcția Patrimoniu împreună cu Direcția Juridic și Direcția Mediu care prin adresa nr. 7996/09.01.2012 precizează că este necesar păstrarea terenului situat în Str. Emil Gârleanu nr. 5, sector 3 ca spațiu verde.

Cu deosebit respect,

Director executiv,

Mariana PERSUNARU

Întocmit,
Șef Serviciu
ing. Rehaud Dragoș
2ex./21.01.2015



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Juridic

Serviciul Legislativ
Nr. 4186/700/05.03.2015

15 2899
03 09
RENAUD

CATRE

Directia Patrimoniu

Referitor la adresa Directiei Patrimoniu nr. 700/22.01.2015 inregistrata la Directia Juridic cu nr. 4186/25.02.2015, va comunicam urmatoarele:

Conform articolului 121 din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, schimbul de imobile din domeniul privat al unitatilor administrativ - teritoriale se face pe baza unui raport de evaluare insusit de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, prin acelasi act administrativ putandu-se dispune si schimbarea domencialitatii imobilului in conditiile in care din inscrisurile detinute de municipalitate va rezulta ca acesta face parte din domeniul public al municipiului Bucuresti.

Astfel, consideram ca se poate realiza schimbul de proprietati intre terenul din str. Emil Garleanu nr. 5 sector 3 si terenul situat in str. Vulcan Judetul nr. 22-26, sector 3, schimbul realizandu-se intre Municipiul Bucuresti si domnul Patac Radu Constantin.

DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN IORDACHE

*de catre J. Renaud
indetermina morect put.
si din. Medly*



03.03.2015



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Număr: 700/1 Data:..... 02.2015

Către: DIRECȚIA JURIDIC

Va transmitem alaturat nota directiei noastre aprobata de dl Primar General , *nota privind schimbul de proprietati intre terenul situat in Strada Emil Girleanu nr. 5 Sector 3 si terenul situat in strada Vulcan Judetul nr.22-26 sector 3* , cu rugamintea de a lua la cunostiinta si de a formula un punct de vedere privind initierea acestui proiect conform legislatiei in vigoare .

Anexam : Avizul de urbanism nr.625-2007 emis de primaria sectorului 3, Adresele primarului sectorului 3 (2735/2013,10699/2014), Solicitarea persoanei fizice proprietara a terenului din Str. Emil Girleanu (cu nr. la DJ 23646/2014) ,adresele prefecturii Municipiului Bucuresti (15034/P/2014 si 6416/2013), Hotarirea nr.294/2012 a CLS3,Raportul de specialitate al Directiei Juridice si Patrimoniu din cadrul PS3, D.P.G. 11718/09.06.2009 de restituire catre persoana fizica solicitanta a terenului din Strada Emil Girleanu, Adresa Directiei de Mediu din cadrul P.M.B. (nr.7996/2012), Adresa R.A.D.E.T. privind Modificarea traseului retelei de termoficare ce strabate terenul solicitat la schimb (nr.14482/2011), **precum si HCGMB nr.57/1995 insotita de toate copiile documentelor si planurilor de situatie ce au stat la baza adoptarii acesteia** (din care rezulta ca terenul era destinat scolii /extindere etc.) –inscrisuri de care sa tineti cont in analiza.

Cu stimă,

Director Executiv

Mariana PERSUNARU

Sef serviciu cadastru

Ing. Dragos RENAUD

Intocmit: RD. Data: 25.02.2015/ 2 ex.



ROMÂNIA

CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A IV-A CIVILĂ

Dosar nr. 5056/2/2013

DECIZIA CIVILĂ NR. 108 A

Ședința publică de la 20.03.2013

Curtea compusă din:

PREȘEDINTE: - MARIOARA ARHIP
JUDECĂTOR: - DANIELA YANAY
GREFIER: - FLORINELA JIPA

Pe rol, soluționarea cererilor de apel formulate de apelantul-reclamant PATAȘ RĂDU CONSTANTIN și apelanta-pârâtă PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI împotriva Sentinței civile nr. 561/19.03.2012 pronunțată în dosar nr. 28201/3/2010 de Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă, având ca obiect, obligația de a face și pretenții.

La rândul său, s-a făcut în ședința publică, la răspuns apelantului-reclamant Pataș Radu Constantin prin apărător, avocat Paul Andi Constantin, cu împuternicire avocațială nr. 669029 – fila 16 dosar și apelanta-pârâtă Primăria sectorului 3 București prin consilier juridic, fără delegație de reprezentare la dosar.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care, apărătorul apelantei-pârâte Primăria sectorului 3 București timbrează cererea de apel conform dispozițiilor instanței.

Apărătorul apelantului-reclamant Pataș Radu Constantin declară că înțelege să nu timbreze cererea de recurs, având în vedere că se aște în soluționarea litigiului pe cale amiabilă.

Părțile prezente declară că nu mai au cereri noi de formulat și nici probe de administrat, motiv pentru care Curtea, apreciază cauza în stare de judecată și acordă cuvântul în dezbaterea motiveilor de apel.

Apelanta-pârâtă PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI prin consilier juridic solicită admiterea apelului astfel cum a fost formulat și motivat în scris, motivarea atacată fiind nelegală și netemeinică, modificarea deciziei atacate în sensul respingerii cererii de chemare în judecată.

În ceea ce privește apelul formulat de apelantul-reclamant Pataș Radu Constantin, solicită anularea acestuia ca netimbrat.

Apelantul-reclamant: PATAȘ RADU CONSTANTIN prin apărător, pe apelul său, având în vedere că partea înțelege să nu îl timbreze, solicită ca instanța să dispună în consecință.

În ceea ce privește apelul formulat de apelanta-pârâtă Primăria sectorului 3 București, solicită respingerea acestuia ca neîntemeiat și menținerea hotărârii atacate.

CURTEA

Deliberând asupra apelurilor civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 3 București la data de 23.11.2009 sub nr. 27715/301/2009, reclamantul Pataș Radu Constantin a chemat în judecată pe pârâta Primăria Sectorului 3 București, solicitând instanței ca, prin hotărârea ce o va pronunța, să oblige pârâta la ridicarea lucrărilor și plantațiilor amenajate fără drept pe terenul proprietatea Reclamantului, teren în suprafață de 2.914,58 mp, situat în București, str. Emil Gârleanu, nr. 6, sector 3, precum și obligarea pârâtei la plata de daune-interese reprezentând lipsa de folosință a terenului menționat, calculate de la data introducerii cererii de chemare în judecată și până la data ridicării efective a lucrărilor și plantațiilor, daune-interese evaluate provizoriu la suma de 1000 lei pe zi de întârziere, cu cheltuieli de judecată.

La termenul de judecată din 11.10.2010, tribunalul a invocat din oficiu excepția necompetenței materiale, față de obiectul cererii de chemare în judecată.

Prin sentința civilă nr. 1348/11.10.2010, Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă a admis excepția necompetenței materiale a Tribunalului București; a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei Sectorului 3 București; a constatat conflict negativ de competență și a dispus menținerea dosarului la Curtea de apel București – Secția Civilă pentru soluționarea conflictului negativ de competență.

Prin sentința civilă nr. 3/F/21.01.2011, Curtea de Apel București – Secția a IV-a Civilă a stabilit competența materială de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului București și a trimis dosarul în vederea continuării judecării.

Pentru a notări astfel, Curtea a reținut că litigiul are o valoare superioară limitei prevăzute de lege pentru stabilirea competenței materiale a tribunalului.

Cauza a fost reînregistrată pe rolul Tribunalului București – Secția a IV-a Civilă sub nr. 28201/3/2010, la data de 31.03.2011.

La termenul de judecată din 09.05.2011, la interpelarea Tribunalului, apărătorul reclamantului a precizat că prin capătul 2 de cerere se solicită despăgubiri, sub forma contravalorii lipsei de folosință a terenului și nu constrângerea pârâtei la îndeplinirea obligației de a face.

Prin sentința civilă nr. 561/19.03.2012 pronunțată în dosarul nr. 28201/3/2010 de Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă, s-a admis în parte soluținea precizată, formulată de reclamantul Pataș Radu Constantin, în

contradictoriu cu pârâta Primăria Sectorului 3 București, a fost obligată pârâta să ridice lucrările și plantațiile amenajate pe terenul proprietatea reclamantului, situat în București, str. Emil Gârleanu, nr. 5, sector 3, în suprafață de 2914 mp, astfel cum au fost identificate prin raportul de expertiză construcții întocmit de expertul tehnic judiciar Frunză Felicia, precum și la plata către reclamant a sumei de 194.189 Euro, în echivalent în lei la data plății, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului menționat pentru perioada 23.11.2009 – 31.08.2011 și la plata către reclamant a sumei de 1.100 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, analizând materialul probator administrat, tribunalul a reținut că, prin Dispoziția nr. 11718/09.06.2009 emisă de Primarul General al Municipiului București (filele 6-7 dosar nr. 27715/301/2009), s-a restituit în natură în proprietatea reclamantului Pațac Radu Constantin terenul în suprafață de 2.914 mp, situat în București, str. Alexandru Ciurcu (fostă str. Măcelarilor), nr. 18, sector 3, teren căruia i s-a atribuit provizoriu numărul 5 pe str. Emil Gârleanu, sector 3, potrivit adresei nr. 849761/10511/25.08.2009 emisă de Primăria Municipiului București (fila 12 dosar nr. 27715/301/2009).

Reclamantul a intrat în posesia terenului menționat la data de 24.07.2009, conform procesului-verbal de constatare unilaterală a preluării imobilului încheiat în prezența executorului judecătoresc Paviliu Bogdan-Alexan, în temeiul dispozițiilor art. 25 alin. 5 din Legea nr. 10/2001 (fila 11 dosar nr. 27715/301/2009).

Astfel cum a susținut reclamantul și a recunoscut pârâta prin întâmpinare, pe terenul respectiv Primăria Sectorului 3 București a amenajat și în anul 2007 ansamblul de joacă pentru copii, iar Direcția Gospodărie Locală a amenajat un părculeț. Lucrările, construcțiile și investițiile realizate pe terenul proprietatea reclamantului au fost identificate prin raportul de expertiză tehnică specialitatea construcții, întocmit de expertul tehnic judiciar Frunză Felicia (fila 14), acestea constând în două locuri de joacă pentru copii pe un pat de nisip, platforme și alei din beton, bănci, arbuști mici și pomi ornamental, terenul fiind împrejmuț cu un grad din plasă de sârmă.

În ceea ce privește primul capăt de cerere, de obligare a pârâtei la ridicarea lucrărilor și plantațiilor amenajate pe teren, tribunalul a avut în vedere, în primul rând, acordul pârâtei în acest sens, exprimat în cuprinsul întâmpinării depuse la dosar și în cadrul dezbaterilor.

Referitor la susținerea pârâtei în sensul că terenul menționat a făcut parte din domeniul public al municipalității, fiind dat în administrarea Primăriei Sectorului 3 București prin HG nr. 308/1999 și, conform dispozițiilor art. 71 din OG nr. 195/2005, schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi este interzisă, tribunalul a apreciat că aceste aspecte nu sunt de natură a înlătura obligația pârâtei de a ridica lucrările și plantațiile amenajate pe terenul proprietatea reclamantului, atât timp cât schimbarea destinației terenului (prin amenajarea ca spațiu verde și loc de joacă) era interzisă până la soluționarea notificării formulate de reclamant, conform prevederilor art. 21 alin. 5 din Legea nr. 10/2001. În plus, din înscrisurile depuse în copie la dosar

de reclamant rezultă că terenul aparține domeniului privat al Municipiului București și nu domeniului public, astfel cum a susținut pârâta.

În consecință, pârâta este constructor de rea-credință pe terenul proprietatea reclamantului, astfel încât în cauză sunt aplicabile dispozițiile art. 494 Cod civil, potrivit cărora „Dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul la a le ține pentru dânsul sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice. Dacă proprietarul pământului cere ridicarea plantațiilor și a construcțiilor, ridicarea va urma cu cheltuiala celui ce le-a făcut; el poate chiar, după împrejurări, fi condamnat la daune-interese pentru prejudiciile sau vătărniile ce a putut suferi proprietarul locuiului”.

De asemenea, față de dispozițiile art. 480-481 Cod civil, art. 135 alin. 6 din Constituția României și art. 1 din Protocolul 1 Adițional la CEDO, dreptul de proprietate este un drept real care conferă titularului său posesia, folosința și dispoziția asupra unui bun, exclusiv și perpetuu, în putere proprie și interes propriu. Singurul care poate exercita atributele dreptului de proprietate este titularul acestui drept, în speța de față, reclamantul.

Având în vedere aceste considerente, pretenția reclamantului de a exercita atributele dreptului de proprietate asupra terenului în cauză, precum și de a i se respecta acest drept de către pârâtă este întemeiată, pârâta urmând a fi obligată la ridicarea lucrărilor și plantațiilor amenajate pe terenul proprietatea reclamantului.

În ceea ce privește cel de-al doilea capăt de cerere (astfel cum a fost prezentat în a.p. 5.5.2009, modificatului la termenul de judecată din 09.05.2011), se constată că reclamantul a fost lipsit de folosința terenului, fiind în imposibilitate de a-și exercita atributele dreptului de proprietate, având în vedere că, atât la momentul emiterii Dispoziției nr. 11718/09.03.2009 a Primarului General al Municipiului București și încheierii procesului-verbal de preluare unilaterală a imobilului, cât și în prezent, terenul restituit în natură reclamantului este ocupat de amenajările efectuate de pârâtă.

Potrivit art. 494 alin. 2 Cod civil, constructorul de rea-credință poate fi obligat să plătească proprietarului despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului. În ceea ce privește cuantumul despăgubirilor, s-a constatat că, prin raportul de expertiză specialitatea construcții întocmit în cauză, s-a stabilit contravaloarea lipsei de folosință la suma de 194.189 Euro, reprezentând chiria ce ar fi putut fi percepută de reclamant pentru terenul respectiv, începând cu data introducerii acțiunii – 23.11.2009 și până la data efectuării raportului de expertiză, luând în calcul valoarea chiriei/mp/lună.

De asemenea, tribunalul a reținut că, astfel cum a specificat expertul în răspunsurile la obiecțiuni, contravaloarea lipsei de folosință a fost calculată pentru un teren liber, indiferent de destinația lui (construibil sau spațiu verde), expertul precizând însă că, potrivit certificatului de urbanism nr. 1320 din 06.02.2010 emis de Primăria Sectorului 3 București, terenul proprietatea reclamantului este teren construibil și nu spațiu verde, așa cum a susținut pârâta.

Împotriva sentinței tribunalului au declarat apel atât reclamantul **Patac Radu Constantin**, cât și pârâta **Primăria Sectorului 3 București**.

Apelanta-pârâtă **Primăria Sectorului 3 București** a criticat sentința tribunalului arătând că, pentru a pronunța hotărârea atacată, instanța de fond a avut în vedere raportul de expertiză tehnică încheiat de către Expertul tehnic judiciar, ing. Frunză Felicia, ce a stabilit contravaloarea lipsei de folosință în cuantum de 194.189 euro, a terenului situat în București str. Emil Gârleanu, nr. 5, sector 3, în suprafață de 291 mp, pentru perioada 23.11.2009 – 31.08.2011.

Pentru a stabili contravaloarea lipsei de folosință terenului menționat, expertul a avut în vedere valoarea rezultată din chirii practice pe piață pentru terenuri pe care se pot realiza lucrări de construcții.

Față de acest aspect, apelanta-pârâtă precizează că anterior emiterii Dispoziției Primarului General nr. 11718/09.06.2009 prin care a fost restituit în natură terenul mai sus menționat, terenul ce face obiectul prezentei cauze, având destinația de spațiu verde și loc de joacă, a făcut parte din domeniul public al municipalității, fiind da în administrarea Primăriei Sectorului 3 București prin H.G.G.M.B. nr. 308/1999.

De asemenea, arată că la nivelul anilor 2006 – 2007, Primăria Sectorului 3 București, titulară a unui drept de administrare, conform hotărârii susmenționate, a amenajat în locația respectivă ansambluri de joacă pentru copii, iar Direcția Gospodărie Locală, prin ADPB SA, a amenajat un părculeț. Ca urmare, în anul 2008 apelanta-pârâtă a transmis Primăriei Municipiului București, în vederea punerii în administrarea în domeniul public al Unității administrativ-teritoriale, a terenului ce face obiectul dispoziției de restituire, au fost pornite lucrările de amenajare efectuate.

În conformitate cu prevederile art. 71 din O.G. nr. 195/2005 modificată și completată, privind protecția mediului, „Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, iar actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea acestor prevederi sunt lovite de nulitate absolută”.

În concluzia pe terenul anterior menționat nu pot fi realizate lucrări de construire, autorizarea acestora fiind interzisă conform prevederilor legale mai sus arătate.

De asemenea, pentru a pronunța hotărârea atacată, instanța de fond a avut în vedere Certificatul de Urbanism nr. 1320/06.09.2010, emis de apelanta-pârâtă, act administrativ expirat la data efectuării expertizei, potrivit căruia **terenul proprietatea reclamantului este teren construitibil și nu spațiu verde.**

Față de acest aspect, apelanta-pârâtă învederează instanței de apel, faptul că instanța de fond nu a avut în vedere Certificatul de Urbanism nr. 1521/19.12.2011 emis de Primăria Sectorului 3 București, valabil la data efectuării expertizei, conform căruia terenul ce face obiectul prezentei cauze

face parte din categoria terenurilor amenajate ca spații verzi, iar autorizarea construcțiilor în aceea zonă nu este posibilă.

Având în vedere faptul că terenul ce face obiectul prezentei cauze face parte din categoria terenurilor amenajate ca spații verzi, apeleanta-pârâtă consideră că în mod eronat instanța de fond a obligat-o la plata sumei de 194.189 euro reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului, valoarea rezultată din chirile practicate pe piață pentru terenuri pe care se pot realiza lucrări de construcții.

În concluzie, consideră că pentru a pronunța hotărârea atacată instanța de fond trebuia să aibă în vedere faptul că pe terenul anterior menționat nu pot fi realizate lucrări de construire, autorizarea acestora fiind interzisă conform prevederilor legale mai sus arătate, iar contravaloarea lipsei de folosință nu putea fi calculată ca și pentru un teren constructibil.

Apeleantul-reclamant Pațac Radu Constantin a arătat în motivarea apelului formulat că, instanța de fond a refuzat să-i acorde contravaloarea lipsei de folosință de la data efectuării expertizei judiciare până la ridicarea efectivă a lucrărilor și plantațiilor, întrucât prejudiciul respectiv nu are un caracter cert, având în vedere "quantumul variabil al chiriei ce ar putea fi percepută pentru teren".

Această motivare a instanței de fond este nelegată, deoarece este cert, atât în ceea ce privește existența, cât și în ceea ce privește posibilitatea de evaluare) și prejudiciul viitor, care, deși nu s-a produs încă, este sigur că se va produce în viitor și astfel susceptibil de evaluare.

Or, în cazul de față, arată apelantul-reclamant, până la ridicarea de către pârâtă a lucrărilor și plantațiilor amenajate pe terenul său, este cert că acesta va fi lipsit de folosința bunului al cărui proprietar este, suferind astfel un prejudiciu constând într-o eventuală chirie ce ar fi putut fi obținută, cuantificată potrivit raportului de expertiză întocmit în cauză.

În consecință, având în vedere principiul reparării integrale a prejudiciului, în mod corect se impunea obligarea pârâtei la a plata lipsei de folosință de la data introducerii cererii de chemare în judecată și până la data ridicării efective a lucrărilor și plantațiilor, prejudiciu cuantificat potrivit raportului de expertiză întocmit în fața instanței de fond.

Durtea, analizând actele și lucrările dosarului, constată că prin cererea de chemare în judecată apeleantul-reclamant Pațac Radu Constantin a solicitat obligarea Primăriei Sectorului 3 București la ridicarea lucrărilor și plantațiilor amenajate fără drept pe terenul situat în București, str. Emil Gârleanu nr. 3, sector 3, în suprafață de 2914,58 mp și plata contravaloării lipsei de folosință a terenului, până la ridicarea efectivă a lucrărilor.

Terenul în litigiu a fost restituit în natură reclamantului potrivit dispoziției nr. 11715 din 09.08.2009 a Primăriei Municipiului București, iar suprafața restituită prin această dispoziție este de 2914 mp.

Dispoziția de restituire în natură a avut ca anexă raportul de expertiză topografică întocmit de către expertul Petre Marian în vederea identificării imobilului și a vecinătăților acestuia.

La momentul restituirii terenului, pe acesta existau lucrări și plantații cunoscute de către reclamant potrivit somației existentă la fila 16 dosar de fond și formulată de către acesta la data de 24.10.2009 către Primăria Sectorului 3 București.

Din înscrisul aflat la fila 28 dosar de fond rezultă că, în anul 2006, a fost derulat un program pentru amenajarea terenului de către Primăria Sectorului 3 București, fiind efectuată o investiție în sumă de 879.221,85 lei, fiind executate subansamble pentru locuri de joacă și terenuri de sport.

De asemenea, din înscrisul aflat la fila 32 dosar de fond rezultă că în perioada februarie 2007 au fost executate lucrări de amenajare a unui mini-parc în str. Emil Gârleanu între blocurile V52C – V52D.

În anul 2010, reclamantul a obținut un certificat de urbanism în care este consemnat faptul că acest teren are regimul unui spațiu verde amenajat, iar după primirea acestui certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului, urmând a se emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

Din conținutul aceluiași certificat de urbanism rezultă că s-a adus la cunoștința reclamantului dispoziția prevăzută în art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, referitor la faptul că schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, este interzisă, în sensul art. 81 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 21/1990.

Faptul că aceluiași act de autoritate administrativă sau juridică emis cu nereșpectarea acestor dispoziții sunt lovite de nulitate absolută și autorizarea construcțiilor în această zonă nu este posibilă.

Analizând dispozițiile OUG nr. 195/2005 completată și modificată, Curtea constată că, în sensul acestei ordonanțe, acordul de mediu este actul administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului prin care sunt stabilite condițiile și, după caz, măsurile pentru protecția mediului care trebuie respectate în cazul realizării unui proiect.

Autorizația de mediu, în sensul aceluiași act normativ, este actul administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului prin care sunt stabilite condițiile sau parametrii de funcționare a unei activități existente sau a unei activități noi cu posibil impact asupra mediului obligatoriu la punerea în funcțiune.

Execuția lucrărilor de construcții sau alte instalații ori amenajări, alte intervenții asupra cadrului natural și peisajului, reprezintă un proiect în sensul acestui act normativ.

Această ordonanță de urgență a fost emisă potrivit principiilor cuprinse la art. 3, iar unul din principii este reprezentat de conservarea biodiversității și a ecosistemelor specifice cadrului biogeografic natural, cât și acela de corelare a planificării de amenajare a teritoriului și urbanism cu cea de mediu și de menținere și ameliorare a calității mediului.

În sensul prevederilor art. 6 din OUG nr. 195/2005, protecția mediului constituie obligația și responsabilitatea autorităților administrației publice centrale și locale, precum și a tuturor persoanelor fizice și juridice, iar autoritățile administrației publice centrale și locale au obligații rezultate din implementarea legislației comunitare din domeniul mediului și pentru programe de protecție a mediului.

În sensul prevederilor art. 11 din această ordonanță, solicitarea și obținerea acordului de mediu sunt obligatorii pentru proiecte publice ori private, sau pentru modificarea ori extinderea activităților existente care pot avea impact semnificativ asupra mediului.

Deținătorii cu orice titlu de terenuri pe care se găsesc perdelele și aliniamentele de protecție, spațiile verzi, parcurile, gardurile vii, sunt obligați să le întrețină pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană, obligație stabilită prin art. 62 din această ordonanță de urgență.

Analizând probele administrate în cauză, Curtea constată că la momentul emiterii dispoziției de restituire în natură reclamantul cunoștea situația juridică a terenului, având în vedere faptul că după emiterea acestei dispoziții, la scurt timp, a formulat o somație către Primăria Sectorului 3 București, prin care a solicitat ridicarea amenajărilor și a plantelor existente pe teren. Această dispoziție de restituire a fost emisă în temeiul sentinței civile nr. 264 din 08.02.2008 a Tribunalului București – Secția a IV-a Civilă, prin care s-a obligat Primăria Municipiului București să soluționeze notificarea nr. 3529/2001, prin care s-a solicitat restituirea în natură a terenului care a aparținut autorului reclamantului în baza actului de proprietate nr. 6889/1937.

† Reclamantul a solicitat restituirea imobilului în temeiul Legii nr. 10/2001, în natură și nu prin echivalent, iar dispozițiile OUG nr. 195/2005 produc efecte juridice din anul 2005 când a fost adoptată, iar potrivit acestor dispoziții legale, schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora și, potrivit dispozițiilor legale arătate, indiferent de deținător.

Având în vedere că terenul restituit reclamantului are regimul juridic prevăzut de dispozițiile art. 62 coroborate cu cele ale art. 71 din OUG nr. 195/2005, în sensul că deținătorii spațiilor verzi, parurilor și gardurilor vii sunt obligați să le întrețină pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, iar schimbarea destinației acestora este interzisă, reclamantul nu este îndreptățit la primirea contravalorii lipsei de folosință a terenului, ci este obligat să nu schimbe destinația acestuia și să-l întrețină pentru regenerarea atmosferei.

Curtea constată că cererea formulată de reclamant nu este fondată, având în vedere regimul juridic al terenului restituit și, în consecință, în temeiul dispozițiilor art. 296 Cod procedură civilă, va admite apelul formulat de către Primăria Sectorului 3 București, va schimba în tot sentința apelată și, pe fond, va respinge acțiunea ca nefondată.

Analizând apelul formulat de către reclamantul Pațac Radu Constantin, Curtea constată că, prin încheierea de la data de 16.01.2013, s-a pus în vedere acestuia să achite taxă judiciară de timbru stabilită prin această încheiere atât pentru instanța de fond, cât și pentru instanța de apel și, nefiind îndeplinită această obligație legală, în temeiul prevederilor art. 26 alin. 2 din Legea nr. 146/1997, va anula apelul ca netimbrat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Anulează, ca netimbrat, apelul formulat de apelantul-reclamant Pațac Radu Constantin împotriva sentinței civile nr. 561/19.03.2012 pronunțată de Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă în dosarul nr. 28201/3/2010, în contradictoriu cu apelanta-pârâtă Primăria Sectorului 3 București.

Admite apelul formulat de către apelanta-pârâtă Primăria Sectorului 3 București împotriva aceleiași sentințe civile.

Schimbă în tot sentința apelată, în sensul că, pe fond, respinge acțiunea ca nefondată.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi, 20.03.2013.

PREȘEDINTE,
Eduard Arțuș

JUDECĂTOR,
Daniela Yanay

GREFIER,
Florinela Jipa

Red. MA
Tehnored. PS 4 ex.
23.04.2013
Jud. fond: Rodica Nicuț



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Nr. 9480 / 2 / 20-27-2015

HAJ
27.07.2015

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL
Nr. 3100/6
20... LUNA 07... ZIUA 29

Către,

Cabinet Secretar General
În atenția domnului Tudor Toma

cto 10-15

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
Nr. 2827
20... LUNA... ZIUA...
3-0-IUL. 2015

Vă transmitem spre analiză proiectul de hotărâre privind schimbul de proprietăți, între terenul situat în Strada Emil Gârleanu nr. 5 sector 3, proprietatea domnului Pațac Radu Constantin și terenul situat în Strada Vulcan Județul nr. 22-26, sector 3, proprietatea Municipiului București și întreaga documentație ce a stat la baza întocmirii acestuia.

Cu stimă,

- Comuna de patrimoniu.
- Com. judec.
- Comuna Comunei
- Proiect de subiect
- 1-40 / 18/2015
- 1-40 / 18/2015

p. Director Executiv
Mariana PERȘUNARU



30.07.2015
[Signature]

29.07.2015/2ex.

